

## Anlage II zum Dauernutzungsvertrag

### Haus- und Benutzerordnung

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Haus- und Benutzerordnung wurde herausgearbeitet, was der **Wohnungsgenossenschaft Zwickau-Land eG** wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Wie gemacht für uns, denn hier lässt es sich gut wohnen und leben!

Die Beachtung und Einhaltung dieser Haus- und Benutzerordnung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Behandeln Sie bitte die Ihnen überlassene Wohnung und die Gemeinschaftsanlagen pfleglich.

Die Haus- und Benutzerordnung ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages. Mit Unterschrift unter den Dauernutzungsvertrag verpflichten Sie sich, die Haus- und Benutzerordnung einzuhalten.

#### 1. Lüftung, Heizung und Wasser

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit (unter 5° C) – außer zum Stoßlüften – unbedingt geschlossen zu halten. Verschließen und verriegeln Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Dachfenster. In der warmen Jahreszeit (über 25° C) dürfen die Kellerfenster nur am frühen Morgen und/oder späten Abend für 10-15 Minuten stoßgelüftet werden, da es sonst zur Kondenswasserbildung käme und Schimmel verursacht.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäranlagen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden.

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Siehe hierzu das Merkblatt „Tipps zum Lüften“. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung – und sofern möglich als Querlüftung zu erfolgen.

Das Kippen der Fensterflügel ist nicht ausreichend. Je stärker der Raum genutzt wird oder je geringer die Raumtemperaturen sind, desto öfter muss der Lüftungsvorgang erfolgen. Treten kurzzeitig größere Dampfmengen auf, so sind diese sofort nach außen durch Lüften abzuleiten.

Das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus ist untersagt, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbeigeht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

Die im Merkblatt „Tipps zum Lüften“ enthaltenden Hinweise sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Möblierung der Zimmer ist darauf zu achten, dass Möbel und Einrichtungsgegenstände nicht zu dicht an den Wänden stehen (Mindestabstand 5-10cm), um die erforderliche Raumzirkulation nicht zu behindern. Werden an den Außenwänden Bilder, Teppiche, Wandbehänge usw. angebracht, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abstandshalter) für eine Hinterlüftung zu sorgen.

Die ordnungsgemäße und den Vorstellungen der Nutzer entsprechende Beheizung der Wohnung gehört zur Schaffung eines guten Wohnklimas. Heizkörper und Thermostate dürfen nicht durch Mobiliar verstellt, verkleidet, verdeckt beziehungsweise baulich verändert werden. Nur so ist eine ungehinderte Wärmestrahlung des Heizkörpers möglich. Die in den Wohnungen installierten Thermostatventile sind mit Frostschutzsicherungen ausgestattet. Die Einstellung „\*“ garantiert die automatische Öffnung bei niedrigen Außentemperaturen und verhindert damit die Entstehung von Frostschäden. Ist kein Frostschutzsymbol angegeben, ist bei zu erwartenden niedrigen Temperaturen die Einstellung „1“ zu wählen.

Hinweis für Wohnungen mit Fußboden- und Wandheizungen: Beim Auslegen von Teppichböden hat der Nutzer zu berücksichtigen, dass hierdurch die Funktionsfähigkeit der Fußbodenheizung eingeschränkt werden kann. Das Bohren in den Fußboden sowie in beheizbare Wände ist nicht gestattet.

Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u.a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an

allen Wasserhähnen und Duschköpfen sowie ausreichende Bestätigung der Toilettenspülung. Sämtliche Wasserentnahmestellen in der Wohneinheit sind mindestens einmal pro Woche zu spülen, um den bestimmungsmäßigen Gebrauch von Trinkwasser gewährleisten zu können.

## **2. Schutz vor Lärm**

Lärm belästigt alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung.

Stellen Sie Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Träger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören.

Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten nicht stören. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist grundsätzlich nicht gestattet.

Sind werktags bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (z.B. Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Betrieb von Waschmaschine und Trockner, Heimwerken und dergleichen) sind diese Verrichtungen möglichst in der Zeit von 07:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorzunehmen. An Sonn- und Feiertagen sind handwerkliche Arbeiten zu unterlassen und die hauswirtschaftlichen Arbeiten auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei Nutzung von Waschmaschine und Trockner ist auf einen ausreichenden Schallschutz (z.B. mittels untergelegter Schallschutzmatte) zu achten.

Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkungen tolerieren werden.

Auf den Hauswegen, Fluren und Treppenhäusern und den Außenanlagen ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuknallen von Fahrzeugtüren ist insbesondere in der Nachtzeit vor dem Haus zu vermeiden.

Handwerkerleistungen im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft Zwickau-Land eG sind an Arbeitstagen im Zeitraum von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr zu dulden.

## **3. Benutzung des Grundstücks**

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln und tragen Sie damit zur Sauberkeit des Spielplatzes bei. Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr.

Auch auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Fußballspielen sowie das Befahren mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. nicht erlaubt.

Flure, Kellerräume, Dachböden, Hauszugangswege und Treppenhäuser sind nicht zum Spielen zugelassen. Eltern und Aufsichtsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass die Kinder nicht zu einer Störung der anderen Hausbewohner werden. Beim Spielen in der Wohnung ist eine Störung anderer Hausbewohner zu vermeiden.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben, streunenden Katzen und Hunde, Waschbären, Füchsen, Ratten und Igeln. Das Füttern von Singvögeln ist in Maßen erlaubt, mit der Maßgabe andere Bewohner nicht zu stören bzw. zu beeinträchtigen (Futterreste, Kot, etc.). Vogelhäuschen und -stationen sind außerhalb der Balkonbrüstung (Verkehrssicherungspflichten) untersagt und dürfen nicht fest bzw. dauerhaft mit der Fassade verbunden werden.

Das Rauchen im Treppenhaus, in Gemeinschaftsräumen, Aufzügen, Boden- und Kellerräumen ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

#### **4. Sicherheit**

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Hauseingangstüren geschlossen bleiben. Keller-, Neben- und Hintereingangstüren sind nach jeder Benutzung zu verschließen.

Hauseingänge, Treppenräume, Zuwege und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Das Abstellen privater Gegenstände (Müll, Regale, Pflanzen, Spielzeug, Fahrräder, Wäscheständer, etc.) ist aus brandschutztechnischen Gründen verboten. Aus Gründen der Ordnung, Sicherheit und des Brandschutzes ist das Abstellen von Schuhen auf den Hausfluren auf ein Paar pro Mieter beschränkt.

Davon ausgenommen sind, insofern keine anderen Abstellmöglichkeiten (z.B. Abstellraum) vorhanden sind, das Abstellen von Kinderwagen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt sowie Hausbriefkästen freigehalten und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abgestellt werden. Fahrräder, Gehhilfen und Rollstühle sind vom Nutzer in seinem Keller oder im gemeinschaftlichen Abstellraum unterzubringen. Die maximale Anzahl der Fahrräder im gemeinschaftlichen Abstellraum ist auf die Anzahl der Bewohner in einem Haushalt beschränkt, sofern das Platzangebot im gemeinschaftlichen Abstellraum zur Verfügung steht. Alternativ besteht die Möglichkeit die genannten Gegenstände in angemieteten Multi-Boxen unterzustellen. Mopeds und andere benzinbetriebenen Kleinfahrzeuge dürfen nicht in Wohngebäuden und deren Durchgängen abgestellt werden. Auch das Abstellen vor dem Hauseingang und auf den Hauszugangswegen ist untersagt.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Wintergärten, Treppenhaus, Keller-, Boden- oder sonstigen Gemeinschaftsräumen ist untersagt. Herde und Öfen in Wohnungen sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen.

Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie auf keinen Fall mit Feuer. Bestätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich Ihren Hauswart, ihren Energieversorger oder uns. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei.

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, ist unverzüglich der Hauswart zu kontaktieren.

Wohnungen, die bereits mit Blumenwannen auf Balkonen oder Loggien ausgestattet sind, dürfen durch den Hausbewohner ausschließlich mit Blumenkübeln ausgestattet werden. Das direkte Einfüllen von Erde in die Blumenwannen ist untersagt.

Zusätzliche Blumenkübeln dürfen nur sachgemäß angebracht werden, sodass niemand gefährdet werden kann. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Nutzer. Achten Sie bitte darauf, dass beim Blumengießen kein Wasser an der Fassade herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in der Wohnung aufzuhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn, Ihrem Hauswart oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie uns über deren Namen und Adresse.

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien sowie auf Flächen im Umkreis von 5 m um das Gebäude nur mit einem Elektrogrill erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

## **5. Reinigung**

Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück (Außenanlagen, Mülleimerflächen) ständig sauber. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

Die Reinigung der Treppenhäuser, Dachböden, Keller und Bodengänge sowie Trockenräume und Gemeinschaftsräume erfolgt in der Regel durch einen von der Genossenschaft beauftragten Dienstleister. Ist dies nicht der Fall, sind die Wohnungsutzer laut Nutzungsvertrag selbst zur Durchführung der Reinigung verpflichtet. Bei eventuellen Unstimmigkeiten in Bezug auf die zu erbringenden Reinigungsleistungen und deren Organisation bzw. Durchführung erfolgen durch die Genossenschaft nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechende Vorgaben für die Hausgemeinschaft. Jeder Nutzer ist verpflichtet, sich an den festgelegten Reinigungsarbeiten zu beteiligen.

Teppiche dürfen Sie nur auf dem dafür vorgesehenen Platz klopfen und abbürsten. Schuhe, Textilien, Badezimmergarnituren etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern oder über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen.

Auf Balkonen und Loggien dürfen Sie Wäsche nur innen unterhalb der Brüstung trocknen.

Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie insbesondere keine Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu hinein; auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Feuchttücher, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

## **6. Gemeinschaftseinrichtungen**

Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten neben der Haus- und Benutzerordnung, Bedienungsanweisungen sowie aufgehängte Hinweisschilder und sind zwingend einzuhalten.

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Jeder Nutzer hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen (Betätigung Lichtschalter).

Trockenräume und Wäscheplätze – sofern vorhanden – stehen allen Hausbewohnern für die zweckgebundene Nutzung zur Verfügung. Private Wäscheleinen sind nach der Nutzung wieder zu entfernen. Die allen Nutzern zugänglichen Gemeinschaftsräume (Keller, Dachböden usw.) sind grundsätzlich für den bestimmungsmäßigen Gebrauch vorgesehen. Veranstaltungen sowie Übernachtungen sind verboten. Neuanpflanzungen im Außenbereich, Grillen mit offener Flamme und offene Feuer auf Grundstücksflächen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung durchgeführt werden.

### *Personenaufzug*

Bei Aufzügen sind zwingend die Benutzungs- und Sicherheitshinweise zu beachten. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen mit dem Aufzug nicht transportiert werden. Die Benutzung des Aufzugs zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut ist untersagt.

### *Müllplätze und Sperrgut*

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container verbracht werden. Auf konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Das Einfüllen von heißer Asche ist nicht gestattet. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte bei Ihrem kommunalen Entsorgungsbetrieb und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit. Das Abstellen und Lagern von Sondermüll und Sperrgut in Treppenhäusern, Fluren sowie auf sonstigen Allgemeinflächen innerhalb oder außerhalb der Gebäude ist untersagt. Sofern Sondermüll und Sperrgut unberechtigt abgestellt wird, ist die Genossenschaft dazu berechtigt, die Entsorgung auf Kosten des jeweiligen Verursachers zu veranlassen. Sofern Zweifel daran bestehen, ob auf den Allgemeinflächen abgestellte Gegenstände zur Entsorgung bestimmt sind und sich der Eigentümer nicht feststellen lässt, wird die Genossenschaft nach Möglichkeit durch Aushang oder in anderer geeigneter Weise darauf hinweisen, dass die Gegenstände nach Ablauf einer angemessenen Frist kostenpflichtig entsorgt werden. Sofern die Gegenstände Fluchtwege verstehen, die Lagerung brandschutzrechtliche Vorschriften verletzt oder aus anderen Gründen Sicherheitsrisiken bestehen, darf die Genossenschaft die Gegenstände jedoch auch ohne

vorherige Ankündigung auf Kosten des Verursachers entsorgen. Die Hausgemeinschaft ist dazu aufgerufen sicherzustellen, dass alle Nutzer die Regelungen zur Entsorgung von Sondermüll und Sperrgut beachten.

#### *Gemeinschaftsanterne/Verteilanlage*

Benutzen Sie Ihre TV-bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen ist auf Balkonen bzw. außerhalb der Wohnungseinheit untersagt.

Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie sich bitte bei Ihrem Kabelanbieter. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Arbeiten an der Anlage müssen ausschließlich durch Fachfirmen erfolgen.

### **7. Haustiere**

Das Einbringen und Halten von Haustieren, Hunde und Katzen bedarf der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, es sei denn es handelt sich um Kleintiere, insbesondere Fische, Kleinvögel, Hamster und Meerscheinchen. Das Halten von Haustieren darf nur artgerecht und nach den Bestimmungen des Tierschutzes erfolgen.

Die Zustimmung der Tierhaltung kann von der Genossenschaft widerrufen werden, wenn das gehaltene Tier in fremde Wohnungen eindringt oder andere Hausbewohner stört, belästigt oder gefährdet. Die etwaige erstellte Zustimmung endet mit der Abschaffung oder Tod des Tieres.

Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen ist untersagt. Eventuelle Verunreinigungen z.B. durch Hundekot sind unverzüglich zu entfernen. Halten Sie Ihre Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von Wäschetrockenplätzen, Spielplätzen und Sandkisten fern. Des Weiteren ist zwingend die Leinenpflicht von Hunden im Wohngebiet einzuhalten.

### **8. Veränderungen**

Der Wohnungsutzer ist verpflichtet, für sämtliche Veränderungen in und im Zusammenhang mit seiner Wohnung, die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einzuholen.

Solche Maßnahmen betreffen zum Beispiel:

- Anbringen von Überdachungen
- Aquarien oder Terrarien über 50 kg Gesamtgewicht
- Balkonkraftwerke
- Katzen- und Vogelnetze
- Markisen an Balkonen
- Aufstellen von Wasserbetten
- Veränderungen von Sanitär, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Elektroanlagen
- Anbringen von Fliesen
- etc.

### **9. Fahrzeuge und Fahrräder**

Die Hauszugangswege dürfen grundsätzlich nicht mit motorisierten Fahrzeugen oder Fahrrädern befahren werden. Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen und dürfen nicht befahren werden. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück nicht gewaschen, Ölwechsel daran durchgeführt oder repariert werden. Das Abstellen und Parken ist ausschließlich auf gekennzeichneten bzw. dafür vorgesehenen Flächen zulässig und somit auf Wohnwegen, Hofflächen und Grünanlagen der Genossenschaft nicht gestattet.

## **10. Sonstige Bestimmungen**

Die angebrachte Wärmedämmung an der Fassade und innerhalb der Balkone darf in keiner Weise durch z.B. nageln, bohren, kleben u. ä. beschädigt werden. An und innerhalb der Balkone ist das Bohren, Kleben und Nageln zur Anbringung von Verkleidungen, Lichterketten, Regalen, Blumenampeln, etc. sowie das farbliche Behandeln von Wand, Brüstung und Balkontüre untersagt.

Weiterhin ist dem Nutzer untersagt:

- Entnahme von Wasser- und Elektroenergie von Gemeinschaftsanlagen zum privaten Gebrauch
- Anbringen von Namensschildern u.ä. direkt an der Wohnungseingangstür
- Messgeräte (Wasserzähler, Heizkostenverteiler) und Absperrhähne unzugänglich zuzustellen

Die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder und Messgeräte sind durch regelmäßige Sichtung zu überprüfen.

Beschädigungen der Substanz des Hauses, seiner Anlagen oder in der Wohneinheit sind sofort dem zuständigen Hauswart oder dem Beauftragten (lt. Hausaushang) zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Nutzer einstweilen versuchen, selbst geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

Wilkau-Haßlau, Stand 01.01.2026

Vorstand  
Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG