

**Schneeberger WOHNUNGS-Genossenschaft eG**

# **Haus- und Benutzungs- ordnung**

**gültig ab 01.09.2025**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Geltungsbereich .....	3
2. Vorwort – Dauerhaft. Sicher. Wohnen .....	3
3. Schutz vor Lärm .....	3
4. Entsorgung .....	4
5. Fenster und Balkone .....	4
6. Haus- und Wildtiere .....	5
7. Ordnung und Sicherheit .....	6
8. Reinigung .....	7
9. Dauernutzungsverhältnis / Mietverhältnis .....	8
10. Rückgabe der überlassenen Wohnung .....	9
11. Schlussbestimmung .....	11
12. Inkrafttreten .....	11

# **Haus- und Benutzungsordnung**

## **1. Geltungsbereich**

Diese Haus- und Benutzungsordnung der Schneeberger WOHNUNGS-Genossenschaft eG, gesetzlich vertreten durch den Vorstand, Straße der Solidarität 1, 08289 Schneeberg, als Vermieter, gilt für alle eigenen Wohngebäude samt dazugehörige Außenanlagen. Die Haus- und Benutzungsordnung in ihrer aktuellen Fassung ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages.

## **2. Vorwort – Dauerhaft. Sicher. Wohnen**

Das Bestreben der Genossenschaft ist es, den Mitgliedern/Mietern ein dauerhaftes, friedliches, glückliches und gesundes Wohnen zu sichern.

Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt die Mitarbeit aller Mitglieder und Mieter voraus. Diesem Zweck soll die Haus- und Benutzungsordnung dienen und die Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft und den Mietern sowie das Zusammenleben der Hausbewohner ordnen.

## **3. Schutz vor Lärm**

### **3.1 Zusammenleben**

Alle Hausbewohner beachten im Zusammenleben mit ihren Mitbewohnern den Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme und der notwendigen Achtung und den Respekt gegenüber anderen Mitbewohnern im Interesse einer möglichst harmonischen Gemeinschaft. Die Hausbewohner nehmen Rücksicht auf ihre Mitbewohner und halten ihre Kinder an, die Haus- und Grünanlagen zu schonen und lärmendes Spielen im Haus zu unterlassen.

### **3.2 Ruhezeiten**

Die Hausbewohner vermeiden ruhestörenden Lärm ganztags an Sonn- und Feiertagen sowie werktags in der Zeit vor 7:00 Uhr, von 13:00 bis 15:00 Uhr und nach 22:00 Uhr.

Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

### **3.3 Tonwiedergabegeräte, häusliches Musizieren**

Tonwiedergabegeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das Spielen von Musikinstrumenten (häusliches Musizieren) ist nur außerhalb der Ruhezeiten und in Zimmerlautstärke erlaubt sowie auf eine Stunde täglich begrenzt. Gewerbsmäßiger Musikunterricht darf in den Mieträumen nicht gegeben werden.

### **3.4 Haus- und Gartenarbeit**

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten (wie Gebrauch von Rasenmähern, Gartenmaschinen, Ausklopfen von Kleidern, Betten, Matratzen, Teppichen, Läufern u. a. Gegenständen, Hämmern, Sägen, Schleifen und Bohren) dürfen montags bis freitags nur zwischen 8:00 Uhr und 13:00 Uhr sowie zwischen 15:00 Uhr und 20:00 Uhr bzw. sonnabends bis 18:00 Uhr ausgeführt werden.

Ausgenommen davon sind von der Wohnungsgenossenschaft beauftragte Mitarbeiter oder Firmen z. B. für die Pflege der Außenanlagen, Winterdienst oder im Rahmen von Baumaßnahmen.

### **3.5 Baden, Duschen und Wäschewaschen**

Baden, Duschen und Wäschewaschen sollte in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nach Möglichkeit unterbleiben, da auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört werden könnte.

### **3.6 Klopfen der Teppiche**

Das Klopfen der Teppiche darf nur an den dazu bestimmten Orten und außerhalb der Ruhezeiten (siehe 3.2) erfolgen und auch nur dann, wenn kein anderer Mieter Wäsche zum Trocknen aufgehängt hat.

### **3.7 Gewerbebetriebe**

Gewerbebetriebe dürfen in den Wohnungen oder Kellerräumen oder Dachböden nicht eingerichtet werden.

## **4. Entsorgung**

### **4.1 Müll- und Küchenabfälle**

Müll- und Küchenabfälle gehören ausschließlich in die dafür bestimmten Behälter. Für Glas, Papier und Kunststoffe sind vom Mieter die Wertstoffcontainer zu nutzen. Verunreinigungen der Müllplätze sind nicht gestattet. Das Ablegen von Müll bzw. Abfall außerhalb der Behälter ist unzulässig. Die finanziellen Aufwendungen bei Zu widerhandlungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

### **4.2 Müllcontainerplätze**

Die auf den Müllcontainerplätzen bereitgestellten Mülltonnen und Müllschleusen sollten nur außerhalb der Ruhezeiten (vergleiche Ziffer 3.2) benutzt werden.

### **4.3 Entsorgung von Sperrmüll**

Für die Entsorgung von Sperrmüll ist vom Mieter der zuständige Entsorgungsbetrieb zu informieren. Der Sperrmüll ist vom Mieter erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereitzustellen. Die finanziellen Aufwendungen einer Beräumung und Entsorgung bei Zu widerhandlungen werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

### **4.4 Abstellen oder Lagern von Gegenständen**

Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen in den Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen sowie Eingangsbereichen und Außenanlagen ist verboten. Die finanziellen Aufwendungen einer Beräumung und Entsorgung bei Zu widerhandlungen werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

### **4.5 Motorräder**

Das Abstellen, Parken und Aufbewahren von Motorrädern und Mopeds ist im gesamten Haus einschließlich der Keller, im Eingangsbereich und auf den Außenanlagen verboten.

Ausnahmen gelten nur für öffentliche oder gemietete Stellplätze an den Straßen und auf den Parkplätzen.

## **5. Fenster und Balkone**

### **5.1 Benutzung**

Das Werfen von Gegenständen, das Ausschütten von Flüssigkeiten sowie das Ausschütteln und Ausstauben von verschmutzten Textilien aus Fenstern und Balkonen ist nicht gestattet. An den Fenstern, die Richtung Straße liegen, ist das Aushängen, Auslegen oder Sonnen von Betten, Matratzen, Fußdecken, Wäsche usw. verboten. Das Trocknen der Wäsche auf den Balkonen ist nur unter Brüstungshöhe gestattet, um das Gesamtbild des Hauses nicht zu beeinträchtigen. Es ist grundsätzlich untersagt die Fenster, Balkone, Fassaden für Werbung zu nutzen. Ausnahmen hiervon können bei der Genossenschaft beantragt werden und bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

### **5.2 Pflanzen, Blumenbretter, -kästen und -töpfe**

Es sind grundsätzlich nur Pflanzen zulässig, die keine Personen oder die Bausubs-

tanz beeinträchtigen. Blumenbretter, -kästen und -töpfe und Ähnliches müssen sachgemäß und sicher angebracht sein und sind u. a. gegen Umfallen bzw. Herunterfallen zu sichern. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

### **5.3 Befestigung**

Es ist verboten, Löcher in Fensterrahmen und -flügel, Balkonelemente und Hauswände von außen sowie Türen zu bohren. Dies trifft für die Wohnungs- wie für die Hausfenster zu. Zur Befestigung von Jalousien und Scheibengardinen sind nur dafür vorgesehene Vorrichtungen, die im Fachhandel bzw. bei den Einbaufirmen zu erhalten sind, zu verwenden. Markisen und Balkonverglasungen dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft und durch zugelassene Verfahren (z.B. Einspannen) angebracht werden. Die finanziellen Aufwendungen bei Zu widerhandlungen werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

### **5.4 Grillen / Rostern**

Nur das gelegentliche Grillen / Rostern / Kochen auf dem Balkon mit Elektrogrill bzw. elektrischer Kochplatte wird geduldet. Die Verwendung von Kohle- oder Gasgrills sowie Campingkochern oder ähnlichen Geräten ist grundsätzlich verboten.

### **5.5 Futterhäuschen für Wildvögel**

Das Anbringen von Futterhäuschen für Wildvögel (Vogelhäuschen) auf der Balkonbrüstung und vor der Brüstung ist mit Ausnahme des Erdgeschosses verboten..

### **5.6 Balkonmöbel und Verglasung**

Um die langfristige Nutzung sicherzustellen, sind Metallteile ohne Kappen bzw. Schoner aus Kunststoff, die direkt auf dem Boden des Balkons aufstehen (Stuhlfüße, Tischbeine, usw.) verboten.

Des Weiteren ist Staunässe z.B. durch Kunstrasen zu vermeiden. Der Ein-, Um- oder Ausbau einer Balkonverglasung bedarf der Genehmigung des Vermieters. Balkonverglasungen sind regelmäßig (Empfehlung alle 4 Jahre) warten zu lassen.

## **6. Haus- und Wildtiere**

### **6.1 Haustierhaltung**

Haustierhaltung, außer sogenannte „Kleintiere“ (Ziervögel, Fische, Nager u. a.) ist genehmigungspflichtig und hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung der anderen Mieter unterbleibt. Die Halter oder Führer von Haustieren (Hunde, Katzen etc.) haben dafür zu sorgen, dass Straßen, Gehwege, Plätze – insbesondere auch Kinderspiel- und Wäscheplätze – und die Grünanlagen nicht durch die Notdurft der Tiere verunreinigt werden. Dennoch durch Haustiere verursachte Verunreinigungen haben die Mieter sofort zu beseitigen. Der Kot der Tiere ist durch den Mieter über den Restmüll zu entsorgen. Erfolgt keine Beseitigung in diesem Sinne wird dies durch die Genossenschaft auf Kosten des betreffenden Mieters veranlasst.

### **6.2 Wildtiere, herrenlose Tiere**

Das Füttern und Anfüttern von Wildtieren und (vermeintlich) herrenlosen Tieren ist verboten. Das Aufstellen von Futterhäuschen oder Tränken für Wildvögel im Gelände ist genehmigungsfähig.

## **7. Ordnung und Sicherheit**

### **7.1 Türen und Fenster**

Zur Erhöhung von Ordnung und Sicherheit und zur Vermeidung von Schäden wird jeder Hausbewohner angehalten darauf zu achten, dass Haustüren, Dachluken, Dach-

fenster und Fenster in den Treppenhäusern geschlossen (nicht verschlossen) und Wohnungs-, Dachboden- und Kellertüren verschlossen sind. Bezuglich des Lüftens der Treppenhäuser wird auf Punkt 9.2 verwiesen.

## **7.2 Rettungswege**

Wirtschaftswege sind auch Rettungswege! Das Parken auf diesen Wegen, insbesondere auf den dazugehörigen Wendeflächen und vor Containerstellplätzen/Müllplätzen, ist verboten! Das Parken auf Grünflächen ist ebenso verboten. Fahrzeuge, die unberechtigt abgestellt wurden, werden kostenpflichtig abgeschleppt. Ohne besondere Einwilligung der Genossenschaft dürfen keine Gegenstände auf den Fluren, Podesten und Treppen, in den Keller- und Dachbodengängen oder sonstigen für den gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Orte abgelagert werden. Das Treppenhaus ist ein Fluchtweg (Brandschutz).

## **7.3 Leicht entzündbare Stoffe, Heizquellen, Pyrotechnik, Rauchen**

Das Lagern von leicht entzündbaren Gegenständen, Flüssigkeiten, Gasflaschen, unbenutzten Batterien / Akkumulatoren oder Druckluftbehältern im Treppenhaus, auf Dachböden, in Kellern, in Trockenräumen oder in der Wohnung ist verboten.

Der Betrieb von Heizquellen mit offener Flamme in den Wohnungen oder sonstigen Räumen des Vermieters ist verboten.

Das Abbrennen von Pyrotechnik in den Häusern einschließlich Balkon ist verboten.

Der Mieter ist angehalten, außerhalb der Gebäude auf genügend Sicherheitsabstand und auf die Wetterverhältnisse (Wind) zu achten.

Das Rauchen im Treppenhaus, auf Dachböden und in Kellern sowie Trockenräumen ist verboten. Das gelegentliche Rauchen auf dem Balkon ist unter der Beachtung der Rechte der anderen Bewohner gestattet.

## **7.4 Antennen und andere Gegenstände**

Das Anbringen von zusätzlichen Antennen, Parabolspiegeln, Solaranlagen und anderen Gegenständen an der Außenhaut der Gebäude, auf Balkonen und Dächern ist verboten. Ausnahmen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung durch die Genossenschaft.

## **7.5 Schilder, allgemein**

Zur Anbringung von Schildern am Haus, außerhalb des Hauses und auf den Grünanlagen bedarf es, abgesehen von der Herbeiführung des Einvernehmens mit der Genossenschaft, noch einer vorher einzuholenden Erlaubnis der zuständigen Behörde. Innerhalb des Hauses dürfen Reklame- und Firmenschilder usw. nur mit Einwilligung der Genossenschaft angebracht werden.

## **7.6 Namensschilder, Türschilder**

Bei der Befestigung von Namensschildern an der Wohnungseingangstür ist darauf zu achten, dass diese so angebracht werden, dass an der Tür keine Beschädigungen entstehen, wenn bei Auszug des Mieters die Schilder wieder entfernt werden. Das heißt, dass das Anbringen von Bohrlöchern grundsätzlich untersagt ist. Sollten die Namensschilder mit Klebstoff o. ä. befestigt werden, so müssen sich die Schilder so entfernen lassen, dass keine Kleberreste auf der Tür zurückbleiben, bzw. das Furnier beschädigt (abgerissen) wird. Elektronische Zusatz- oder Überwachungssysteme, insbesondere bildgebende und/oder verarbeitende Elemente, sind verboten.

## **7.7 Grünanlagen**

Das Befahren von Grünanlagen, die Wegnahme von Pflanzen, deren Beschädigung bzw. Zerstörung oder Hinzugabe sowie die Verunreinigung der Grünanlagen ist untersagt. Pflanzinseln zur Einbringung von Pflanzen des Mieters können beantragt werden. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass der Mieter für den Unterhalt und die Pflege dieser Pflanzinseln verantwortlich ist.

## **7.8 Personenaufzug**

Der Mieter ist verpflichtet die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in Aufzügen zu beachten. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten darf der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters mit dem Aufzug transportieren.

## **7.9 Batterien / Akkumulatoren / elektrische Geräte**

Es ist nur das Laden von dafür geeigneten Batterien (Akkumulatoren) und grundsätzlich nur unter Aufsicht gestattet. In den Kellern, auf dem Dachboden und in Trockenräumen ist das Laden von Batterien verboten. Das Laden von E-Autos darf nur über ausdrücklich dafür vorgesehene Ladepunkte erfolgen. Nur der Betrieb von zugelassenen elektrischen Geräten (mindestens CE-Kennzeichnung) ist zulässig.

## **7.10 Zweckentfremdung**

Die Zweckentfremdung der überlassenen Räume einschließlich Keller und Dachböden sowie der Gemeinschaftsräume durch z.B. Nutzung als Werkstatt oder Anbaufläche ist verboten.

## **7.11 Aufsichtspflicht**

Erziehungs- und Sorgeberechtigte sollen die ihnen anvertrauten Kinder zur sorgfältigen und pfleglichen Nutzung der Grünanlagen, des Spielplatzes und der Gemeinschaftsflächen und -räume anhalten und dies auch beaufsichtigen.

Wird diese Aufsichtspflicht verletzt und verursachen die Kinder aufgrund dessen Schäden, sind die Erziehungs- und Sorgeberechtigte gegenüber der Genossenschaft schadenersatzpflichtig.

# **8. Reinigung**

## **8.1 Hausreinigung**

Die Mieter sind grundsätzlich zur Durchführung der Hausreinigung verpflichtet, es sei denn, die Genossenschaft hat hierzu eine Fremdfirma beauftragt. Die Hausreinigung umfasst die Reinigung des Treppenhauses, der Kellergänge sowie – soweit vorhanden – des Dachbodens. Die Durchführung der Hausreinigung hat nach einem festgelegten Zyklus zu erfolgen. So sind die Mieter einer jeweiligen Etage im wöchentlichen Wechsel verpflichtet, das Treppenhaus vor ihrer Wohnung bis zur darunter liegenden Etage bzw. Keller sowie die Fenster und die Haustür zu reinigen. Die Reinigung des Kellerganges, der gemeinschaftlich genutzten Kellerräume einschließlich Zugangstüren, Fenster und Lampen sowie die Reinigung des Dachbodens – soweit ein solcher vorhanden ist – erfolgt im Umlauf nach einem verbindlichen Zyklus, der jeweils konkret pro Hauseingang festgelegt wird.

Die Bodenordnung (Dachbodenreinigung) umfasst die Reinigung der Bodentreppen und der Bodenfenster. Im Rahmen der Kellerordnung (Kellerreinigung) sind die Kellergänge, die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume sowie Zugangstüren, Fenster und Lampen zu reinigen. Die Reinigung hat mit entsprechenden Reinigungsmitteln zu erfolgen. Um eine reibungslose Umsetzung der Reinigung zu ermöglichen, sind sämtliche Gegenstände aus den betreffenden Bereichen zu entfernen.

Abweichend davon hat die Genossenschaft das Recht, ihre Mieter von der Verpflichtung zur Hausreinigung zu entbinden und stattdessen die Durchführung der Hausreinigung an eine Firma zu vergeben. Die hierbei anfallenden Kosten der Hausreinigung werden dann als Nebenkostenposition anteilig auf die jeweiligen Mieter umgelegt und sind somit als gesondert auszuweisende Kostenposition in der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit enthalten.

## **8.2 Wäschetrockenplätze**

Wäschetrockenplätze (Dachboden, Trockenräume, Wäscheplatz usw.) sind sauber zu halten. Nach der Benutzung sind die Leinen zu entfernen.

## **9. Dauernutzungsverhältnis / Mietverhältnis**

### **9.1 Wohnung und deren Überlassung**

Die Charakteristik des Wohngebäudes und der Wohnung – wie z.B. Raumhöhe, Zimmergröße und -aufteilung, Verkehrswege, Decken- und Wandaufbau - und die sich daraus ergebenden Eigenschaften sind bauart- oder/und baujahrbedingt.

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Architektur und Bauweise bisweilen hellhörig. Der Zustand der überlassenen Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

### **9.2 Erhaltung der überlassenen Wohnung – Lüften und Heizen**

Der Mieter hat die überlassene Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Die überlassenen Räume sind täglich ausreichend zu lüften, um Nässebeschäden zu vermeiden.

Gleiches gilt für das Treppenhaus. Dieses sollte bis zu 2 x am Tag für maximal 10 Minuten über die Fenster des Treppenhauses gelüftet werden. Hierzu verpflichtet ist der Mieter, der in der Woche die Hausreinigung durchzuführen hat. Der Mieter, der das Fenster öffnet, hat es auch nach dieser Zeitspanne eigenverantwortlich wieder zu schließen. Hierzu empfehlen wir zur Vermeidung von Streitigkeiten die Absprache mit den übrigen Mietern.

Es ist nicht gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu lüften. Der Mieter hat die ganztägige Kippstellung der Fenster zu vermeiden. Der Mieter sollte besser mindestens 2 x am Tag für einen kurzen und kräftigen Durchzug sorgen, um verbrauchte Luft in der Wohnung auszutauschen.

Die Wohnung ist ausreichend zu heizen. Die Wärme im Raum sollte 18°C bis 22°C, aber mindestens 16°C betragen. Dies dient zusammen mit dem Lüften für ein angenehmes Wohnklima und der Erhaltung der Bausubstanz.

### **9.3 Schönheitsreparaturen**

Die Schönheitsreparaturen in der Wohnung sind grundsätzlich vom Mieter fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:

das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, ggf. der Innenanstrich der Fenster, Streichen bzw. Tapezieren der Türen und der Wohnungseingangstür von innen sowie der Heizkörper einschl. der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind gemäß der tatsächlichen Abnutzung durchzuführen. Wir empfehlen folgende zeitliche Richtgrößen:

Küche, Bad	alle 4 bis 6 Jahre
Wohn-, und Schlafräume, Flur	alle 7 bis 9 Jahre
Anstriche der Türen, Heizkörper und -rohre	alle 10 bis 12 Jahre

Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

### **9.4 Eigentum**

Die Bausubstanz und die Installationsgegenstände auch in der Wohnung sind Eigentum der Genossenschaft. Beauftragte der Genossenschaft können in begründeten Fällen (z.B. im Rahmen von Wartungs- und Instandsetzungsaufgaben) die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Genossenschaft ihr Besichtigungsrecht ausüben und in Fällen der Gefahrenabwehr die überlassene Wohnung betreten kann.

### **9.5 Haus- und Wohnungsschlüssel**

Bei dem Haus- und Wohnungsschlüssel handelt es sich um ein Schließsystem. Ausschließlich die Genossenschaft darf Nachfertigungen beauftragen. Unerlaubte Nachfertigung ist unzulässig. Neue Schlüssel werden nur im Austausch gegen de-

fekte Schlüssel ausgegeben. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, hat der Mieter dies unverzüglich gegenüber der Genossenschaft anzuzeigen. Ein Mehrbedarf an Schlüsseln (z.B. für Pflegedienst) führt zur Änderung der Anzahl der Schlüssel im Mietverhältnis. Die Nachfertigung von Schlüsseln ist für den Mieter kostenpflichtig.

## **9.6 Schäden**

Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich zu melden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige-, Sorgfalts- und Obhutspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt wird. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

Grundsätzlich aber gilt: Schäden an der Bausubstanz oder an Installationsgegenständen wie Heizungs- und Warmwassersystem in der Wohnung sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Kommt der Mieter seiner Anzeigepflicht oder seiner Pflicht zur Beseitigung eines Mangels nicht oder nicht genügend nach, hat er der Genossenschaft den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

## **9.7 Hausrat**

Schäden am Hausrat des Mieters sind nur über eine Hausratversicherung abgesichert. Ohne eigenen Versicherungsschutz gibt es für den Hausrat des Mieters keine Entschädigung. Wir empfehlen daher jedem Mieter den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung und einer Hausratversicherung.

## **9.8 Gasleitung**

Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gasleitungen ist sofort das zuständige Gasversorgungsunternehmen (Stadtwerke Schneeberg GmbH) bzw. die Genossenschaft (Bereitschaftsdienst) zu benachrichtigen.

## **9.9 Überlassene Einrichtungsgegenstände**

Das Bad mit seinen überlassenen Einbauten (Toilettenbecken, Handwaschbecken und Badewannen bzw. Dusche) sind von den Mietern pfleglich zu behandeln. Alle Abdichtfugen im Bad (Silikonfugen oder gleichwertig) sind Wartungsfugen. Sie sind im Zuge von Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu erneuern.

Weitere überlassene Einrichtungsgegenstände wie z. B. Einbauküchen oder Balkonverglasungen sind ebenfalls pfleglich zu behandeln. Vom Mieter verursachte Schäden sind vom Verursacher selbst zu beseitigen. Gleches gilt für Mängel, die durch unsachgemäßen Gebrauch bzw. zweckfremde Nutzung entstehen. Die Kosten für Kleinreparaturen sind gleichfalls vom Mieter zu übernehmen. Grundsätzlich gilt für diese, dass die Genossenschaft keine Kosten für Wartung, Reparatur oder Ersatz übernimmt. Abweichungen hiervon müssen zwischen der Genossenschaft und dem Mieter schriftlich vereinbart werden.

## **9.10 Befestigung von Einrichtungsgegenständen**

Vom Mieter ist vor dem Bohren, z. B. für die Montage von Küchenschränken, sicherzustellen, dass sich an der Stelle keine Medien (Gas-, Wasser-, Stromleitungen) befinden. Vom Mieter ist die Wandstärke zu prüfen und nur geeignetes Befestigungsmaterial zu verwenden.

## **9.11 Verlegung von eigenem Teppichboden**

Bei Verlegung von eigenem Teppichboden (auf neuem PVC-Belag) durch den Mieter ist darauf zu achten, dass eine geeignete Trennschicht zwischen den beiden Belägen eingebracht wird. Dies ist zwingend erforderlich, da zum Beispiel Beschriftungen auf

der Unterseite von Teppichböden durch chemische Reaktionen auf den PVC-Belag übertragen werden. Diese sind nicht mehr entfernbare. Die geforderte Trennschicht sollte daher so beschaffen sein, dass eine chemische Reaktion mit dem PVC-Belag ausgeschlossen ist.

Das Verkleben von Teppichboden auf PVC-Belag wird untersagt, da beim späteren Entfernen des Teppichbodens der Leim nicht rückstandsfrei entfernt werden kann. Das Kürzen von Futtertüren auf Grund von Teppichbodenverlegearbeiten wird ebenfalls untersagt. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe besteht die Möglichkeit, die Türen höher einzubauen, so dass ein Teppichboden verlegt werden kann. Sollten diese Hinweise nicht berücksichtigt werden, müssen wir dem Mieter eventuell entstehende Kosten in Rechnung stellen.

## **9.12 Trockner und Waschmaschine**

Trockner und Waschmaschine dürfen nur im Bad bzw. in der Küche betrieben werden. Die Anschlusswerte der Steckdose sind zu beachten.

## **9.13 Nutzung der Ver- und Entsorgungen**

Medien (Wasser, Gas, Strom usw.) dürfen nur zum häuslichen Gebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet werden.

Übelriechende Stoffe, Küchenabfälle und dgl. dürfen, um Verstopfungen vorzubeugen, nicht in das Ausgussbecken geschüttet werden. Eine dennoch eintretende Verstopfung hat der Mieter sofort auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Bevor dies nicht geschehen ist, darf weder die Wasserleitung noch der Ausguss benutzt werden. Das gleiche gilt sinngemäß für die Toilette.

## **9.14 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters**

### **9.14.1 Verbindliche Aufstellung**

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn er:

- a) einen Untermieter aufnimmt
- b) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch)
- c) die Wohnung oder einzelne Räume der Wohnung oder sonstige überlassene Räume (u. a. Keller) zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt
- d) Tiere hält, mit Ausnahme von Kleintieren gemäß Ziffer 6
- e) Antennen, Solaranlagen oder Ähnliches anbringt
- f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt (dazu gehören u. a. der Wechsel der Kochstelle von Gas auf Elektro, die Umgestaltung der Türen zu Schiebetüren bzw. auf Türen mit Glaseinsatz, Austausch Fußbodenbelag oder Arbeiten im Bad).

### **9.14.2 Zustimmung**

Die jeweils erforderliche Zustimmung der Genossenschaft muss schriftlich erteilt werden. Die Genossenschaft hat eine erforderliche Zustimmung – notfalls unter Auflagen – zu erteilen, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnungen und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt sind, Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde. Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen. Eine Übernahme von Kosten durch die Genossenschaft lässt sich aus einer Zustimmung nicht ableiten. Hierfür sind ein separater Antrag und nachfolgende separate Zustimmung des Vermieters erforderlich.

## **9.15 Abwesenheit und Notfallkontakt**

Länger dauernde Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Vermieter bzw. einen Mitbewohner oder Verwandten davon unterrichtet und somit Vorsorge für den Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Dem Vermieter ist durch den Mieter mit Mietbeginn ein Notfallkontakt schriftlich anzuzeigen. Über Änderungen ist der Vermieter schriftlich zu informieren.

## **10. Rückgabe der überlassenen Wohnung**

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung in einem vertraglichen Zustand zu übergeben. Dazu erhält jeder Mieter ein gesondertes Hinweisblatt. Zur Abnahme der Wohnung muss mit der Genossenschaft ein Wohnungsabnahmetermin vereinbart werden. Eine Wohnung gilt nur dann als abgenommen, wenn ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Protokoll über die Abnahme vorliegt. Erfolgt eine Rückgabe der Wohnung ohne förmliche Abnahme durch Protokoll, trägt der Mieter das Risiko einer Inanspruchnahme wegen vorhandener Schäden bzw. Beschädigungen.

## **11. Schlussbestimmung**

Diese Haus- und Benutzungsordnung ist als Anlage Bestandteil des Mietvertrages. Grobe Verstöße gegen diese Haus- und Benutzungsordnung durch den Mieter können zur Kündigung des Mietvertrages führen. Die in dieser Haus- und Benutzungsordnung verwendeten Begriffe Mieter, Mitglied und Hausbewohner sowie Mietvertrag und Dauernutzungsvertrag gelten hierfür jeweils gleichwertig. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Haus- und Benutzungsordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich. Sollte sich eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages als rechtsunwirksam erweisen, wird hierdurch nicht der gesamte Vertrag unwirksam, sondern nur der betroffene unwirksame Teil. Die unwirksame Bestimmung wird dann durch eine andere ersetzt, die der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt. Insoweit gelten jedoch alle übrigen Bestimmungen weiter.

## **12. Inkrafttreten**

Diese Haus- und Benutzungsordnung tritt am 01.09.2025 in Kraft und ersetzt sämtliche bislang geltenden Haus- und Benutzungsordnungen.

gez. Vorstand



**Schneeberger WOHNUNGS-Genossenschaft eG**  
Straße der Solidarität 1  
08289 Schneeberg  
Telefon: 03772 3509-0  
Telefax: 03772 3509-20  
[www.swg-schneeberg.de](http://www.swg-schneeberg.de)  
[info@swg-schneeberg.de](mailto:info@swg-schneeberg.de)