

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum unserer Mitglieder und deren Familien. Wir, die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG möchten, dass Sie sich in unseren Wohnungen „Zu Hause fühlen“.



Haus- und Benutzerordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Haus- und Benutzerordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

1. Lärm

Vermeidbarer Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches belastet unnötig alle Hausbewohner. Daher ist Lärm, der außerhalb der eigenen Wohnung dringt, in der Mittagszeit zwischen 12:00 Uhr und 14:00 Uhr und zur Nachtruhe an Werktagen von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 22:00 Uhr bis 10:00 Uhr zu vermeiden. In dieser Zeit ist das Musizieren, sowie handwerkliche Arbeiten (Bohren etc.) generell verboten.

Musizieren in der Wohnung ist generell auf zwei Stunden pro Tag zu begrenzen.

Fernseh-, Radio und andere Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung derartiger Geräte im Freien (z.B. auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

Handwerkerleistungen im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG sind an Werktagen im Zeitraum von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu dulden.

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in 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 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorzunehmen.

Bei Nutzung von Waschmaschine und Trockner ist auf einen ausreichenden Schallschutz (z.B. mittels untergelegter Schallschutzmatte) zu achten.

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

2. Kinder

Generell obliegt die Aufsichtspflicht für Kinder den Eltern bzw. den Erziehungsberechtigten.

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sich Kinder allein und ohne Aufsicht nicht im Keller, in der Tiefgarage oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

Kinder dürfen auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Wiese spielen, soweit dies nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Mitmieter oder zur Schädigung der Anlage führt.

Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Eventuelle Beschädigungen an den Spielgeräten sind unverzüglich der Genossenschaft zu melden. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Ende des Spielens weggeräumt wird und der angefallene Müll entsorgt wird. Das Mitbringen von Hunden auf Kinderspielplätze ist grundsätzlich untersagt. Soweit Erziehungsberechtigte und Aufsichtspersonen der Kinder Hunde an den Kinderspielplatz mitführen, haben sich diesen am unmittelbaren Randbereich des Spielplatzes aufzuhalten, für den mitgeführten Hund besteht Leinenzwang und für den Hundeführer eine unmittelbare Aufsichtspflicht.

3. Obhuts- und Sorgfaltspflichten

Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

Zum Schutz der Hausbewohner sollen die Hauseingangstür, die Türen der Kellereingänge sowie die Hoftore grundsätzlich geschlossen sein. Entsprechend des technischen Standards dieser Türen ist ein zusätzliches Verschließen nicht gestattet.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Das Abstellen privater Gegenstände (Müll, Schuhe und Regale, Pflanzen, Kinderspielzeug, Fahrräder, Wäscheständer, etc.) ist aus brandschutztechnischen Gründen verboten.

Davon ausgenommen sind, insofern keine anderen Abstellmöglichkeiten vorhanden sind, das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

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 verstellen, 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. **Sofern es in der Wohnanlage wiederholt zu Verstößen kommt, ist die Genossenschaft dazu berechtigt, regelmäßige Abholtermine für Sondermüll und Sperrgut durchführen zu lassen und die Kosten im Rahmen der Nebenkosten auf alle Mitglieder umzulegen.**

Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nur mit ausreichendem Sicherheitsabstand (ca. 10m) zu brennbaren Gegenständen und zum Gebäude gestattet. Es ist darauf zu achten, dass anderen Mitbewohner nicht durch Rauch und Lärm belästigt werden.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Keller, dem Dachboden, den Balkonen, im Treppenhaus oder sonstigen Gemeinschaftsräumen ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Bei Undichtigkeit und sonstigen Mängeln an den Gas- und Versorgungsleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und die Genossenschaft zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, ist unverzüglich der Hausmeister zu benachrichtigen.

Über die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Feuchttücher, Hygieneartikel, Tierstreu u.ä. nicht entsorgt werden.

Rauchen im Treppenhaus, Gemeinschaftsräumen, Aufzügen, Dachböden und Kellern ist grundsätzlich verboten. Beim Rauchen auf den Balkonen ist Rücksicht auf die anderen Bewohner zu nehmen, Zigarettenasche und -reste dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt werden.

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container verbracht werden. Auf konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Diese sind nach der Satzung der Stadt Jena gesondert zu entsorgen.

4. Lüften und Heizen

Keller- und Treppenhausfenster sind bei niedrigen Außentemperaturen und Starkregen geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Heizungsanlagen und der sanitären Anlagen zu vermeiden.

Bezugnehmend auf das Heizen und Lüften im Mietobjekt, hat der Mieter eine gewisse Sorgfaltspflicht. Es muss zumindest so geheizt und gelüftet werden, dass die Mietsache nicht durch Feuchtigkeit, Schimmel oder Frost beschädigt wird.

Unter bestimmten klimatischen Verhältnissen können die Fenster sowie auch andere Bauteile Feuchtigkeiterscheinungen aufweisen. Um das zu vermeiden ist richtiges, regelmäßiges und ausreichendes Lüften notwendig.

Regelmäßiges Lüften von Räumen verhindert hohe Luftfeuchtigkeit und damit evtl. auftretende Schimmelbildung.

Ein beschlagenes Fenster ist ein Signal zum Lüften. Dadurch wird gleichzeitig für ein ausgeglichenes Wohnklima gesorgt. Kurz, aber intensiv lüften, am besten mit Durchzug durch das Öffnen aller Fenster (dabei ist in geeigneter Form dafür sorgen, dass Fenster und Türen am Zuschlagen gehindert werden). Je nach Außentemperatur genügen jeweils etwa 5 bis 10 Minuten.

Zu langes Lüften kühlt unnötig die Innenwände und das Mobiliar ab und ist unwirtschaftlich.

Lüften Sie je nach Nutzung im Laufe des Tages drei- bis viermal.

Die Thermostatventile der Heizung sollten während dieser Zeit zuge dreht werden.

Das ständige Offenhalten von Fensterflügeln, auch in Kippstellung, ist für den Lüftungserfolg nicht ausreichend.

Die Wohnung ist generell, insbesondere auch in der kalten Jahreszeit, ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, weites Öffnen der Fenster (Querlüftung/Durchzug). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

Hinweis: Innenliegende Küchen ohne Fenster, werden über das installierte Abluftsystem entlüftet. Daher ist es untersagt an das vorhandene System Ablufthauben anzuschließen oder diese zu

verschließen. Aus diesem Grund darf nur eine Umlufthaube installiert werden. Dies ist bei der Küchenplanung zu berücksichtigen.

Die ordnungsgemäße und den Vorstellungen der Nutzer entsprechende Beheizung der Wohnung gehört zur Schaffung eines guten Wohnklimas. Da die Heizkosten einen nicht unerheblichen Teil der Betriebskosten darstellen, ist die Beachtung der folgenden Hinweise besonders wichtig.

Heizkörper und Thermostate dürfen nicht durch Mobiliar verstellt, verkleidet, verdeckt beziehungsweise baulich verändert werden. Nur so ist eine ungehinderte Wärmestrahlung des Heizkörpers möglich.

Thermostatventile ermöglichen die:

- Einstellung der gewünschten Raumtemperatur
- automatische Regelung der eingestellten Raumtemperatur
- Frostschutzfunktion

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 Fußbodenheizung: Beim Auslegen von Teppichböden hat das Mitglied zu berücksichtigen, dass hierdurch die Funktionsfähigkeit der Fußbodenheizung eingeschränkt werden kann. Das Bohren in den Fußboden ist nicht gestattet (vgl. auch § 7 des Nutzungsvertrags).

Weitere hilfreiche Tipps zum Lüften, Heizen und Energiesparen finden sich unter www.wgcarlzeiss.de/energiesparen.

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Wasserentnahmestellen in der Wohneinheit mindestens einmal pro Woche zu spülen, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Trinkwasser zu gewährleisten.

5. Balkone

Auf dem Balkon dürfen keine chemischen Reinigungsmittel verwendet werden, da diese über die Regenentwässerung versickern können und letztendlich zu Schäden an der Umwelt und auch am Gebäude führen können.

Am Mietobjekt bereits vorhandene Blumenkästen können durch den Mieter und Beachtung der notwendigen Sorgfalt genutzt werden. Zusätzliche Blumenkästen können dürfen nur sachgemäß und innerhalb der Balkone angebracht oder aufgestellt werden. Die Verkehrssicherungspflicht für diese zusätzlichen Blumenkästen obliegt dem Mieter.

Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Fassade herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Das Grillen auf den Balkonen ist nur mit Gas- oder Elektrogrills und nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet.

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 untersagt:

- das Bohren, Kleben und Nageln zur Anbringung von Verkleidungen, Blumenampeln, Lichterketten, Regalen etc.
- das Anbringen von Fernsehempfangs- und Funkanlagen
- das farbliche Behandeln von Wand und Brüstung, Balkontüren und Balkonbrüstungen
- das Anbringen von Wäscheleinen und Wäschetrocknern oberhalb der Brüstung

Generell dürfen über die Balkonbrüstungen **keine Abfälle jeglicher Art** entsorgt werden. Dazu zählt auch das Ausklopfen von Teppichen, Läufern und Vorlegern.

Das Anbringen von Markisen sowie Katzen- und Vogelnetzen bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Genossenschaft.

6. Fahrzeuge

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen, den Grünflächen sowie außerhalb der vorgesehenen Park-, Einstell- und Abstellplätze ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden.

Beim Befahren von Garageneinfahrten und Parkplätzen ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und Fahrradkellern gestattet.

7. Haustiere

Entsprechend der Regelungen des Nutzungsvertrages bedarf eine Haustierhaltung der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, es sei denn es handelt sich um Kleintiere, insbesondere Fische, Kleinvögel, Hamster und Meerschweinchen. Eine etwaig erteilte Zustimmung der Genossenschaft endet mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres.

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fern zu halten. Die Genossenschaft verweist auf die Genehmigung zur Hundehaltung, insbesondere auf die Verordnung der Stadt Jena zur Anleinplicht und der Beseitigung von Hundekot.

8. Füttern von Wildtieren

Das Anfüttern von Tauben, Ratten, Füchsen, streunenden Katzen und Hunden, Waschbären und Igel ist grundsätzlich untersagt. Zuwiderhandlungen werden gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der Stadt Jena“ vom 25.07.2017 mit einem Bußgeld geahndet.

Das maßvolle Füttern von Singvögeln ist erlaubt, mit der Maßgabe andere Bewohner nicht zu stören. Weder Futterreste noch der Kot der Vögel dürfen andere Mieter beeinträchtigen.

Das Anbringen von Futterhäuschen und Futterstationen jeglicher Art ist auf und außerhalb der Balkonbrüstung sowie den Fensterbrettern untersagt (Verkehrssicherungspflichten).

Futterhäuser und Futterstationen dürfen nur in angemessener Anzahl vorübergehend auf dem Balkon aufgestellt, aber nicht fest mit der Gebäudesubstanz verbunden werden.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

Trockenräume / Trockenböden / Wäscheplätze – sofern vorhanden – stehen allen Hausbewohnern für die zweckgebundene Nutzung zur Verfügung. Private Wäscheleinen sind nach der Nutzung wieder zu entfernen. Auf Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Die allen Nutzern zugänglichen Gemeinschaftsräume (Keller, Dachböden usw.) sind grundsätzlich für den bestimmungsmäßigen Gebrauch vorgesehen. Veranstaltungen sowie Übernachtungen sind verboten.

Neuanpflanzungen im Außenbereich dürfen nur mit vorheriger Genehmigung durchgeführt werden.

10. Personenaufzüge

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen können zu Schäden führen.

In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.

Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der Genossenschaft unter Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Der Fahrkorb ist in diesem Fall in geeigneter Form vor Beschädigungen zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

11. Sonstige Bestimmungen

Dem Mitglied ist untersagt:

- die Entnahme von Wasser und Elektroenergie von Gemeinschaftsanlagen zum privaten Gebrauch
- das Anbringen von Deckenplatten aller Art
- das Anbringen von zusätzlichen Sicherungen und Namensschildern an der Wohnungstür
- das Anbringen von Verbotsschildern am Postbriefkasten (z.B. Bitte keine Werbung o.ä.) sofern es sich nicht um die Vorlagen der Genossenschaft handelt
- abschließbare Fenstergriffe dürfen nicht installiert werden

Messgeräte (Wasserzähler, Heizkostenverteiler) und Absperrhähne sind frei zugänglich zu halten. Bei Einrichtung der Wohnung ist darauf zu achten, dass mit wenig Aufwand das Ablesen und Austauschen der Wasserzähler sichergestellt ist. Geschirrspüler und andere Elektrogeräte dürfen an diesen Stellen nicht installiert werden. Die Funktionsfähigkeit der Messgeräte ist durch das Mitglied regelmäßig durch Sichtung zu prüfen. Die ordnungsgemäße Funktionsweise der Thermostatventile an den Heizgeräten und der Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser ist mindestens zweimal jährlich durch das Mitglied zu überprüfen.