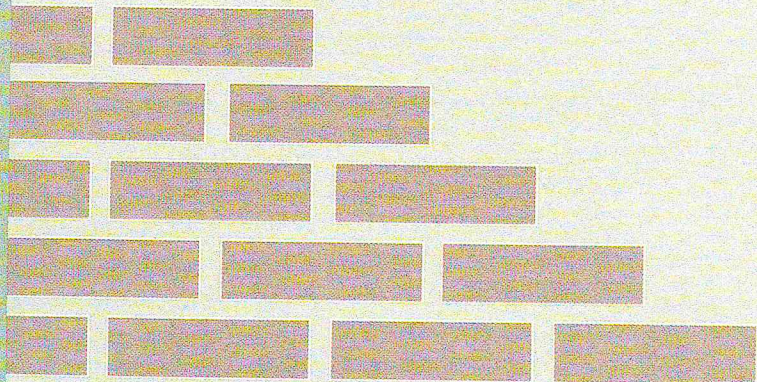


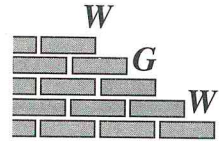


*Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Werdau eG*



HAUSORDNUNG





Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages bzw. Nutzungsvertrages einzuhalten.

Haus und Wohnung werden nur dann zum wirklichen Heim, wenn jeder sie so behandelt, als wären sie sein Eigentum. Ordnung und Sicherheit beruhen grundsätzlich auf der Einhaltung der Stadtordnung.

I. Lärmschutz

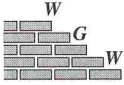
1. Zu jeder Tageszeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden.

Notwendige Reparaturen sind werktags in der Zeit von 8.00 - 19.00 Uhr unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit sowie Samstag in der Zeit von 8.00 - 13.00 Uhr zügig auszuführen.

Außer der Mittagsruhezeit von 13.00 - 15.00 Uhr läuft eine weitere Ruhezeit von 22.00 - 8.00 Uhr. In diesen Zeiten ist der Gebrauch von Haushaltsgeräten, soweit dadurch Geräuschbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

Das Abspielen und Abhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art, sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Auch auf den äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden.

Unnötiges Hupen, Laufen lassen von Motoren und das Zuknallen von Fahrzeugtüren ist, insbesondere zur Nachtzeit, in den Wohngebieten untersagt.



2. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und auf die Bepflanzung sowie auf die Rasenfläche Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußball) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen nicht gestattet. Die Kinder sind grundsätzlich auf die vorhandenen Spielplätze zu verweisen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zuwege sind zum Spielen nicht zugelassen.

Das Befahren der Rasenanlagen mit Fahrrädern, Mopeds oder dergleichen ist ebenfalls nicht gestattet. Entstandene Schäden werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

3. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Es ist allerdings selbstverständlich, dass solche unvermeidbar etwas lauterer Feste auch mit Genehmigung der Nachbarn in erträglichem Rahmen bleiben müssen.
4. Bei Erkrankung eines Nachbarn sollte es auch ohne besondere Aufforderung für Jedermann ein Zeichen des Anstandes sein, besondere Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit

1. Hauseingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Zugang und Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie gehören nicht zum vermieteten Wohnraum und dürfen nicht mit Gegenständen verstellt werden. Das Parken auf den Zufahrtswegen und vor den Haustüren ist verboten.
2. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden und in den Kellergängen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Das Rauchen auf dem Boden und im Keller sowie im Treppenhaus ist grundsätzlich verboten.

3. Anzeigen von Schäden - Alle entstandenen oder voraussehbaren Schäden am und im Haus (z.B. defektes Treppenhauslicht, lose Treppenstufen, undichte Gas- oder Wasserleitungen, defekte Schalter) sind von jedem Mieter unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen versuchen, für Abhilfe zu sorgen.

Auch bei Auftreten von Ungeziefer muss dem Vermieter schnellstens Nachricht gegeben werden, damit eine Ausbreitung verhindert werden kann.

Grundsätzlich ist jeder Mieter verpflichtet, zur Behebung von Schäden in seiner Wohnung das Betreten der Wohnräume durch vom den Vermieter beauftragte Handwerker zu gestatten.

Wenn plötzlich ein Rohr platzt, starker Gasgeruch austritt, die Heizung kalt bleibt oder ein totaler Stromausfall auftritt. Was ist dann zu tun, um größeren Schaden abzuwenden und den Betroffenen möglichst schnell in dieser Notsituation zu helfen?

**Schließen Sie zunächst die vorhandenen Absperreinrichtungen (Wasser- bzw. Gasleitungen) - in der Wohnung
- oder am Steigstrang
- oder im Haus.**

Absperrventile in den Kellern müssen für solche Fälle zugänglich sein!

Informieren Sie Ihre Nachbarn, die von der Havarie bzw. Absperrung in Mitleidenschaft gezogen werden.

Prüfen Sie beim Ausfall von Elektroanlagen die Sicherungen (Haupt- bzw. Nebensicherungen). Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn, ob bei Ihnen Energie anliegt.

Schadensmeldungen sind während der Geschäftszeiten (montags bis donnerstags 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 7.00 Uhr bis 11.45 Uhr) grundsätzlich an die Geschäftsstelle der Gemeinnützigen Wohnungsbau-genossenschaft Werdau eG zu richten.

**Telefon-Nummer 33 68
Telefax-Nummer 54 76**

Haben Sie den Notdienst außerhalb der Geschäftszeiten in Anspruch genommen, informieren Sie bitte die Geschäftsstelle am nächsten Werktag. Prüfen Sie genau, ob es sich um eine Havarie handelt. Der Notdienst ist nur in diesem Fall in Anspruch zu nehmen. Unberechtigte Inanspruchnahme wird dem betreffenden Mieter in Rechnung gestellt.

Bedenken Sie, dass der Notdienst an anderer Stelle nicht zur Verfügung stehen könnte, wo Hilfe tatsächlich Not tut und dass die Kosten für eine Inanspruchnahme sehr hoch sind.

4. Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Der Mieter ist verpflichtet, vor Aufstellung größerer, mit elektrischem Strom betriebener Anlagen (Herde, Waschmaschinen, Spülmaschinen usw.) in Keller- und Trockenräumen das Einverständnis des Vermieters einzuholen.
5. Das Grillen ist auf Balkonen und Loggien nicht gestattet. Hierbei spielt nicht nur die Feuergefahr eine Rolle, sondern auch die Verhinderung jeglicher Belästigung der Nachbarn durch entstehenden Rauch.
6. Die Mieter haben Vorsorge zu treffen, dass kälte- und frostempfindliche Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Das gilt insbesondere für Wasser führende Leitungen.
7. **Zur ordnungsgemäßen Funktion der Gebäude mit Zwangsentlüftung ist das Einleiten der Abluftrohre von elektrischen Abzugshauben in die Abzugsöffnungen verboten: Es sind grundsätzlich Ablufthauben mit Filter zu benutzen.**
8. Das Betreten der Dächer ist verboten.

III. Sauberkeit/Reinigung

1. Ein sauberes Haus spricht immer für seine Bewohner und garantiert ein angenehmes Wohnen. Deshalb sind Haus und Grundstück rein zu halten.

Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster und-flure, Geländer, Haus- und Hoftüren, gemeinschaftliche Abstellräume und den Boden abwechselnd zu reinigen. Die Reinigung erfolgt mindestens monatlich im Wechsel.

Die Reinigung im Treppenhaus hat zweimal wöchentlich zu erfolgen. Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem Reinigungsplan die Zugangswege einschließlich der Außentreppe und den Hof zu reinigen.

Das Reinigen der Autoabstellplätze obliegt den Benutzern.

2. Bioabfall, Restmüll, Glas und Papier dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln und ähnliches dürfen auf keinen Fall in die Toiletten und die Abflussbecken geschüttet werden.

Kellerfenster und Lichtschächte sind stets sauber zu halten und zerbrochene Fensterscheiben sofort zu melden. Nach Einlagerung von Material, Kartoffeln usw. sind die benutzten Zugänge gründlich zu reinigen.

Gemeinschaftliche Abstellräume (Fahrrad- und Kinderwagenraum) dürfen nicht zur Abstellung von Hausrat, Möbeln und dergleichen benutzt werden.

Bei Neuanschaffung von Wohnungseinrichtungen darf eine kurzfristige Abstellung an zum Abtransport vorgesehenen Gegenständen höchstens vier Wochen betragen.

Die Gegenstände sind mit dem Namen des Mieters und mit dem Termin des Abtransportes zu versehen.

Das Abstellen von Müllbeuteln in den Hausfluren ist verboten.

3. Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung durch die Genossenschaft zur Benutzung zur Verfügung.

Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger oder einem von den Mietern festgelegten Plan weiterzugeben.

4. Das Trocknen der Wäsche in großem Umfang ist in der Wohnung nicht gestattet. Sind Kleinkinder im Haushalt, so sind Ausnahmen nur dann gestattet, wenn die Belange der Mitbewohner des Hauses nicht beeinträchtigt werden. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Der Trockenboden ist am 15. jeden Monats gründlich zu reinigen, und zwar wechselweise je nach Vereinbarung in der Hausgemeinschaft von allen Mietern.

Die Entnahme von Wasser aus Kellern und Trockenraum ist in mit Wasserzählern ausgestatteten Wohnungen nur für Kellerordnung und Pflege der Außenanlagen gestattet.

Des Weiteren ist die Stromentnahme ohne genehmigten Zwischenzähler von Anschlussstellen außerhalb der Wohnung (außer Beleuchtung) verboten. Diese Regelung gilt auch für Garagen.

5. Blumenkästen sind einwandfrei anzubringen. Beim Gießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

Das Anbringen von Markisen bedarf grundsätzlich der Genehmigung des Vermieters.

6. Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist - besonders auch im Winter - zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind während der Heizperiode, außer zum kurzen Lüften, geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

7. Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft.

8. Das Abstellen von Fahrzeugen auf Zufahrtswegen, Grünflächen und vor Haustüren ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage sowie auf Parkplätzen nicht gewaschen werden; Ölwechsel und größere Reparaturen an Fahrzeugen sind grundsätzlich verboten.

9. Das Hineinnehmen von Motorrädern und Mopeds in das Haus und Einstellen derselben in irgendwelche Räume der Wohnung, der Flure des Kellers, des Bodens oder sonst im Haus ist nicht statthaft. Fahrräder dürfen nicht in den Treppenhäusern abgestellt werden.
Das Abstellen von Gegenständen in Elektroräumen ist grundsätzlich untersagt sowie das Abstellen von nicht mehr benötigten Gegenständen auf Trockenböden. Das Entfernen dieser Gegenstände erfolgt auf Kosten der Mieter. Entstehender Schaden geht zu Lasten des Mieters.

10. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist das Füttern herrenloser Tiere untersagt. Das Füttern der Vögel darf nicht zu Belästigungen und Verschmutzungen der Nachbarwohnungen führen.

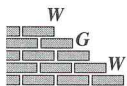
IV. Allgemeinbeleuchtung/Gemeinschaftsantenne

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Jeder Mieter hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Der Anschluss besonderer, mit Strom betriebener Anlagen, an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.

Glühlampen können vom Hausverwalter im Verwaltungsgebäude der Genossenschaft entgegengenommen werden.

Entsprechend des Gestattungsvertrages mit der Ost-Telecom Steinpleis, Telefon 5 84 51, zur Verkabelung aller Wohngebiete der Genossenschaft und der Stadt Werdau ist das Installieren einer mietereigenen Antenne nicht gestattet.

Der Empfang der Grundprogramme sowie bei Bedarf der Kabelprogramme wird vom Vermieter durch die Firma Ost-Telecom abgesichert.



1. Die Verbindung von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden.

Soweit das Kabel nicht von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen.

Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.

2. Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich an die Firma zu melden.

Nur Beauftragte des Unternehmens Ost-Telecom sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

3. Um einen guten Empfang für die Wohnanlage zu garantieren, hat jeder Hausbewohner den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen.

Zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturen an der Empfangsanlage ist das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendzeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

V. Kinderspielplätze

Die Reinhaltung der Kinderspielplätze und hier vor allem der Sandkästen ist unser besonderes Anliegen.

Immer wieder wird beobachtet, dass Spielplätze gedankenlos, manchmal leider auch rücksichtslos verschmutzt werden - und dies auch von Erwachsenen, die doch den Kindern ein Vorbild sein sollen.

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört mit zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen.

Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Eltern und Aufsichtsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auf den Spielplätzen die Kinder nicht zu einer Störung der Anlieger werden.

VI. Halten von Haustieren

Die Hundehaltung wird nur genehmigt, wenn das Einverständnis aller Mieter des Hauses schriftlich vorliegt.

Die durch Haustiere verursachten Verunreinigungen in Häusern oder auf Grund und Boden der Genossenschaft haben die Mieter sofort zu beseitigen, andernfalls werden Verunreinigungen durch die Genossenschaft auf Kosten der betreffenden Mieter beseitigt.

Haustiere sind vom Sandkasten fernzuhalten. Denken Sie daran, es geht um die Gesundheit der Kinder.

VII. Tätigkeit als Hausverwalter

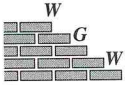
Jeder Mieter ist verpflichtet, für jeweils ein Jahr die Funktion als Hausverwalter zu übernehmen. Die Reihenfolge kann die Hausgemeinschaft festlegen. Mieter, welche gesundheitlich nicht dazu in der Lage sind, sollen von dieser Funktion befreit werden.

In gemeinsamer Abstimmung kann die Funktion des Hausverwalters auch von einer Person über mehrere Jahre durchgeführt werden.

- Die Hauptaufgaben des Hausverwalters bestehen darin, gemeinsam mit der Hausgemeinschaft für Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit zu sorgen. Dies betrifft auch die Anlagen vor und hinter dem Haus.

Für notwendige Nachpflanzungen erfolgt nach Abstimmung mit dem Büro und nach Vorlage der Quittung eine Kostenrückerstattung. Eine anschließende Pflege der Pflanzen ist zu garantieren.

- Übersichtliche terminliche Darstellung der Keller- und Bodenordnung.



- Prüfung der Funktion des Hauslichtes (Glühlampen sind im Büro der Genossenschaft erhältlich).
- Wenn erforderlich, Kontaktaufnahme zu den Mitarbeitern des Büros der Genossenschaft.
- Unterstützung des Winterdienstes bei extremen Witterungsverhältnissen (z.B. Schnee räumen).

Wird von der Hausgemeinschaft eine ordnungsgemäße Durchführung bestätigt, erhält der Hausverwalter eine finanzielle Vergütung.

Die Hausordnung tritt laut Beschluss der Vertreterversammlung am 25. November 1999 mit Wirkung zum 01. Januar 2000 in Kraft.

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Allgemeine Vertragsbestimmungen auf der Basis des Inhaltes der Nutzungsverträge ab 1990

1. Benutzung der überlassenen Wohnung, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Genossenschaft nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mitglied besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitgliedes.

2. Zahlung der Nutzungsgebühr und Aufrechnung

(1) Die Nutzungsgebühr gemäß § 2 ist monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Genossenschaft zu entrichten.

(2) Das Mitglied ist auf Verlangen der Genossenschaft verpflichtet, die Nutzungsgebühr - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Das Mitglied hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden Zahlungen zu sorgen.

Die der Genossenschaft berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat das Mitglied zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist das Mitglied berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

(3) Bei Zahlungsverzug ist die Genossenschaft berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 DM pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das Mitglied weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

- (4) Das Mitglied kann gegen die Nutzungsgebühr mit einer Forderung wegen Schadenersatz aufgrund eines Mangels der überlassenen Wohnung (§ 538 BGB) nur aufrechnen, wenn es seine Absicht der Genossenschaft mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Nutzungsgebühr schriftlich angezeigt hat. Im übrigen ist die Aufrechnung gegen die Nutzungsgebühr ausgeschlossen, soweit das Mitglied nicht unbestrittene, entscheidungsreife oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

3. Übergabe der überlassenen Wohnung

- (1) Der Zustand der überlassenen Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (2) Soweit die Genossenschaft oder das Mitglied Ausgleichbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vornutzer erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch das Mitglied an diese auszuführen.

4. Erhaltung der überlassenen Wohnung

- (1) Das Mitglied hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Sie umfassen:
- das Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster
 - das Streichen der Türen und der Außentüren von innen
 - sowie der Heizkörper einschließlich Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen ca. alle 3 Jahre
Außerdem sind die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre durchzuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Dielen ca. alle 5 Jahre
Toiletten und Balkone

Das Mitglied darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abweichen. Es ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

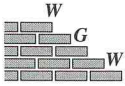
- (3) Läßt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Haus und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten 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. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

5. Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat das Mitglied zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus den Paragraphen 541 a und 541 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.

6. Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mitgliedes

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es:



- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
 - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) in der überlassenen Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
 - e) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
 - f) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Genossenschaft wird eine Zustimmung verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstückes zu erwarten sind.
- (3) Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (4) Durch die Zustimmung der Genossenschaft wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.

7. Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die Genossenschaft

- (1) Beauftragte der Genossenschaft können in begründeten Fällen die überlassene Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

- (2) In dringenden Fällen ist die Genossenschaft bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Genossenschaft nicht zur Verfügung stehen.

8. Fristlose Kündigung

Die Genossenschaft kann das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn:

- a) das Mitglied oder diejenigen, welchem das Mitglied den Gebrauch der Wohnung überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Genossenschaft einen vertragswidrigen Gebrauch der überlassenen Wohnung fortsetzen, der die Rechte der Genossenschaft in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die überlassene Wohnung durch Vernachlässigung der dem Mitglied obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) das Mitglied schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der Genossenschaft die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines Teils der Nutzungsgebühr, der eine Monats-Nutzungsgebühr übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Nutzungsgebühr für zwei Monate erreicht.

9. Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist die überlassene Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat das Mitglied Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wieder herzustellen.

Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Wohnung gilt das gleiche. Die Genossenschaft kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied angemessen entschädigt. Der Genossenschaft steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

- (3) Hat das Mitglied die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.
- (4) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 4 Abs. 2 AVB, so hat das Mitglied an die Genossenschaft einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch das Mitglied bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 4 Abs. 2 umfassenden fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 4 Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträume.

Die Kostenanteile des Mitglieds werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Nr. 3 Abs. 2).

Soweit das Mitglied noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchführt, ist es von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

- (5) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die Genossenschaft zu übergeben; anderenfalls ist die Genossenschaft berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

