



# Benutzerordnung

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG



# WENN ES BRENNT!



## **Ruhe bewahren!** **Meldung klar und deutlich abgeben!**

Wo brennt es?

Was brennt?

Wer meldet den Brand?

Sind Menschen und Tiere in Gefahr?

## **Warten auf Rückfragen!**



- Verlassen Sie den brennenden Raum!
- Fenster und Türen zumachen, aber nicht abschließen!
- Wenn Sie durch das Feuer gefährdet sind, verlassen Sie das Haus über die gekennzeichneten Fluchtwege.
- Verständigen Sie Ihre Zimmernachbarn, gefährdete und hilfsbedürftige Personen mitnehmen!

## **Benutzen Sie auf keinen Fall den Aufzug, er könnte stecken bleiben!**



## **Feuerlöscher benutzen!**

- Versuchen Sie, wenn möglich, den Brand zu löschen, setzen Sie sich aber keinen Gefahren aus.
- Warten Sie vor dem Haus, weisen Sie die Feuerwehr ein! Diese benötigt Ihre Information für die Brandbekämpfung.

# Benutzerordnung

## Nutzungshinweise für Haus, Wohnung und Gemeinschaftseinrichtungen

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen</b>	5
<b>2</b>	<b>Gewährleistungsansprüche</b>	5
<b>3</b>	<b>Genehmigungspflichtige Veränderungen im Mietbereich</b>	5
<b>4</b>	<b>Schönheitsreparaturen und Bagatellschäden</b>	6
<b>5</b>	<b>Hinweise zu Haus- und Gemeinschaftseinrichtungen</b>	6
5.1	Bautechnischer Brandschutz	6
5.2	Personenaufzüge	7
5.3	Treppenhaus	7
5.4	Technikräume und Anlagen im allgemein zugänglichen Bereich	8
5.5	Gemeinschaftsräume	8
5.6	Mieterkeller	8
<b>6</b>	<b>Hinweise zu wohnungsbezogenen Einrichtungen</b>	9
6.1	Fassade	9
6.2	Fenster, Balkon- u. Loggiatüren	9
6.3	Balkon und Loggia	10
6.4	Türen	10
6.4.1	Wohnungseingangstüren	10
6.4.2	Wohnungsinnentüren	11
6.5	Fußböden	11
6.5.1	Allgemeines	11
6.5.2	Elaste- und Kunststoffbeläge	11
6.5.3	Parkett und Laminat	12
6.5.4	Fliesen	12
6.5.5	Terrazzo und Kunststeine	12
6.6	Decken und Wände	12
6.6.1	Befestigungen	12
6.6.2	Malermäßige Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)	13
6.6.3	Wandfliesen	13
6.6.4	Wand- und Deckenverkleidungen	14
6.7	Heizungsinstallation	14
6.7.1	Allgemeine Hinweise	14
6.7.2	Heizkörper	14
6.7.3	Thermostatventile	15
6.7.4	Rohrleitungen und Armaturen	15

<b>6.8</b>	<b>Sanitärinstallation</b>	15
6.8.1	Allgemeine Nutzungshinweise	15
6.8.2	Revisionsöffnungen	15
6.8.3	Pflege der Ausstattungsgegenstände	15
6.8.4	Hinweise zu Ausstattungen	15
6.8.5	Gasinstallation	16
6.8.6	Gasgeräte / Gasfeuerstätten	16
<b>6.9</b>	<b>Lüftungsinstallation</b>	16
6.9.1	Allgemeine Hinweise	16
6.9.2	Motorisch betriebene Anlagen	16
<b>6.10</b>	<b>Elektroinstallation</b>	17
6.10.1	Allgemeine Hinweise	17
6.10.2	Wohnungsinstallation	17
<b>6.11</b>	<b>Kommunikationsanlagen</b>	17
6.11.1	Antennenanlage	17
6.11.2	Telefonanlage	17
<b>7</b>	<b>Hinweise zu Außenanlagen</b>	18
7.1	Allgemeine Hinweise	18
7.2	Grünanlagen	18
7.3	Hausgärten	18
7.4	Spielplätze	18
7.5	Müllplätze	18
7.6	Wohngebietsstraßen/Feuerwehrezufahrten	18
7.7	Pkw-Stellplätze	18
	<b>Impressum</b>	19

## **1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Wir freuen uns, Ihnen zur genossenschaftlichen Wohnung auch neu gestaltete praktische Hinweise für deren sachgerechten und pfleglichen Gebrauch überreichen zu können. Als Mitglied der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG (WGA) sind Sie Miteigentümer des Unternehmens. Der ordnungsgemäße Umgang mit dem genossenschaftlichen Vermögen ist deshalb ein Anliegen, was Ihnen und auch uns gemeinsam am Herzen liegt. Die nachfolgenden Hinweise haben allgemeingültigen Charakter, so dass je nach Gebäudetyp und Ausstattung nicht alle Angaben auf Ihre Wohnung zutreffen müssen. Das ist für Sie jedoch leicht zu erkennen.

Wir möchten Sie auch bitten, unsere Bemühungen zur Erhaltung der Bausubstanz zu unterstützen, indem Sie uns bei angemeldeten Reparaturen und insbesondere auch bei notwendigen Wartungsarbeiten den Zutritt zur Wohnung gewährleisten und die erforderliche Baufreiheit schaffen.

Ansprechpartner für Ihre Fragen und Probleme sind die zuständigen Wohngebietsbetreuer und der Hauswart. Die aktuellen Sprechzeiten wollen Sie den Hausaushängen oder dem Genossenschaftsecho entnehmen.

## **2 Gewährleistungsansprüche**

Für ihre Bauleistungen haben die ausführenden Baubetriebe in der Regel folgende Gewährleistungsfristen übernommen:

- 5 Jahre bei Arbeiten an Gebäuden (Bitte beachten Sie, dass für Verschleißteile, wie Brennerdüsen an Gasgeräten, Silikonfugen bei Fliesenbelägen, Dichtungen von Sanitärarmaturen etc., diese Gewährleistungsfrist nicht gilt!)
- 2 Jahre bei Arbeiten am Grundstück, wie landschaftsgärtnerische Arbeiten an Außenanlagen

Innerhalb des Gewährleistungszeitraumes dürfen an Bauteilen, die der Gewährleistung unterliegen, von Dritten keine Veränderungen vorgenommen werden, da dies zum Verlust der Gewährleistung führen kann. Auch unsachgemäße Nutzung und unterlassene Pflege können zum Ausschluss der Gewährleistung führen.

Unser Ziel ist es, bei möglichst vielen Schäden während des Gewährleistungszeitraumes eine kostenlose Reparatur durch die Ausführungsunternehmen durchzusetzen. Dazu erbitten wir Ihre Mithilfe. Zeigen Sie auftretende Mängel in Ihrer Wohnung unverzüglich an und beschreiben Sie den jeweiligen Schaden dabei möglichst präzise. Sie können so zur Kostensenkung für die Genossenschaft beitragen.

## **3 Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen im Mietbereich**

Für bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit einer vertraglich genutzten Wohnung ist der Nutzer vor Baubeginn verpflichtet, die schriftliche Genehmigung der Wohnungsgenossenschaft Aufbau einzuholen.

Beachten Sie bitte auch die allgemeinen Vertragsbestimmungen Ihres Nutzungsvertrages! Als bauliche Veränderungen werden alle Maßnahmen definiert, bei denen es durch mit dem Bauwerk fest verbundene Um-, An- oder Einbauten zu einer Veränderung der übergebenen Mietsache kommt. Im Folgenden möchten wir Ihnen diese genehmigungspflichtigen Veränderungen beispielhaft auführen:

- Veränderungen bzw. Erweiterungen an der Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroinstallation (z.B. Versetzen von Heizkörpern, Herstellen oder Erweiterung des Elektroanschlusses im Mieterkeller bzw. in einzelnen Räumen der Wohnung, Einbau von Ablufthauben [Ventilatoren])
- Durchführung von Grundrissveränderungen (z.B. Herstellen, Versetzen oder Schließen von Türöffnungen, Einbau von Trennwänden, Ausbau vorhandener Durchreiche)
- Anbringen von Wand- und Deckenverkleidungen bzw. -beschichtungen (außer handelsüblichen Tapeten)
- Fliesen von Wänden und Fußböden
- Einbau von Parkett-, Laminat- oder anderen Fußbodenbelägen
- Anbringen von Markisen und sonstigen äußeren Sonnenschutzeinrichtungen
- Verglasen von Balkonen und Loggien

- Einbau neuer bzw. Aufarbeitung vorhandener Wohnungseingangs- und Wohnungsinnentüren
- Anbringen von Antennen, Funkantennen, SAT-Anlagen etc.

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Fragen Sie im Zweifelsfall bitte bei Ihrem zuständigen Wohngebietsbetreuer nach!

Mit der erteilten schriftlichen Genehmigung legt die Genossenschaft Bedingungen für die baulichen Veränderungen fest, die dazu beitragen, Schäden am Bauwerk zu vermeiden und optische Beeinträchtigungen zu verhindern. Die baulichen Veränderungen sind grundsätzlich durch Fachpersonal ausführen zu lassen.

#### **4 Schönheitsreparaturen und Bagatellschäden**

In Ihrem Nutzungsvertrag sind die für Sie geltenden Bedingungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Laufzeit des Vertrages und bei dessen Beendigung festgelegt. Beachten Sie dazu auch die Ausführungshinweise nach Punkt 6.6.2. Sie sind – jedenfalls im Streitfall – über die vertragsgemäße Durchführung der Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Sichern Sie deshalb die entsprechenden Belege.

Sollten Sie sich in Ihrem Nutzungsvertrag für die Kostenübernahme zur Beseitigung von Bagatellschäden verpflichtet haben, wollen Sie bitte die nachfolgenden Ausführungen beachten:

Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen von Fensterläden. Dazu zählen unter anderem folgende Kleinreparaturen:

- Reparatur von Beschlägen und Schließern der Zimmer- und Wohnungseingangstüren
- Auswechseln der Dichtungen an Mischbatterien und Auslaufventilen
- Erneuern von Brauseschlauch und Handbrause
- Ersetzen elektrischer Drucktaster

Sollten Sie diese Kleinreparaturen bei der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG in Auftrag geben, haben Sie unter Beachtung der vereinbarten Kostenhöhe die Aufwendungen nach Ausführung zu übernehmen. Auch hierfür wollen Sie alle im Jahr angefallenen Belege zur Beweissicherung Ihrer Gesamtaufwendungen aufbewahren.

Die Bagatellschadensregelung hat auch für den Fall des Auszuges große Bedeutung für Sie. Bei der Abnahme der Wohnung müssen alle Bagatellschäden bis zur Höhe des vereinbarten finanziellen Umfangs abgearbeitet sein.

#### **5 Hinweise für Haus- und Gemeinschaftseinrichtungen**

##### **5.1 Bautechnischer Brandschutz**

Ihr Wohngebäude wurde im Einklang mit den geltenden Bestimmungen des bautechnischen Brandschutzes errichtet. Bitte beachten Sie, dass diese Bestimmungen in erster Linie dazu dienen, Ihr Leben und Ihre Gesundheit zu schützen. Wir möchten Ihnen nachfolgend einige allgemeingültige Hinweise zum brandschutzgerechten Verhalten geben:

- Die als Feuerwehrezufahrt ausgewiesenen Flächen am Gebäude sind ständig freizuhalten. Auch ein kurzzeitiges Zuparken ist untersagt.
- Treppenhäuser, Gänge und Flure, die im Brandfall als Rettungswege dienen, dürfen nicht durch Gegenstände verstellt werden. Beachten Sie auch die speziell in den Hochhäusern ausgehängten Fluchtwegepläne sowie die Hinweise im Punkt 5.3.
- Brandschutztüren müssen nach SächsBO selbstschließend ausgeführt werden. Diese Türen sind immer geschlossen zu halten, damit die Brand- und Rauchausbreitung bei auftretenden Bränden wirksam verhindert werden kann.
- Weitere brandschutztechnische Anlagen, wie Feuerlöscher, Rauch-Wärme-Abzugs-Anlagen, Trockensteigleitungen der Feuerwehr oder Rauchmelder dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Beachten Sie bitte die dazu im Haus ausgehängten Informationstafeln bzw. Bedienungshinweise.

- Alle von Ihnen betriebenen elektrischen Geräte müssen den bei uns geltenden VDE-Vorschriften entsprechen und dürfen nur nach den Gebrauchsanweisungen der Hersteller betrieben werden.
- Für Reparaturen, Veränderungen und Erweiterungen der elektrischen Anlagen bedarf es der vorherigen Genehmigung durch die Genossenschaft. Die Arbeiten müssen von einer Elektro-Fachkraft ausgeführt werden. Siehe dazu auch Abschnitt 3.
- Leicht brennbare und explosive Stoffe dürfen nur in haushaltsüblichen Mengen, in gesetzlich zugelassener Verpackung und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in der Wohnung bzw. den Nebenräumen aufbewahrt und verwendet werden.
- Insbesondere dürfen in der Wohnung nur Feuerwerkskörper benutzt werden, die für geschlossene Räume zugelassen sind.
- Hauptabsperrventile für Gas/Wasser/Fernwärme und die zentralen Anlagen der Elektroversorgungen (z.B. Zählerplätze) sind frei zugänglich zu halten.
- In gasversorgten Wohngebäuden ist besondere Vorsicht bei auftretendem Gasgeruch geboten. In diesem Fall sind offenes Licht und Feuer, Rauchen sowie das Betätigen elektrischer Anlagen verboten. Es ist - wenn möglich – unverzüglich zu lüften und der zentrale Havariedienst oder die DREWAG zu verständigen.
- Beachten Sie bitte auch die weiteren Hinweise der Hausordnung.

## 5.2 Personenaufzüge

Sofern in Ihrem Haus Personenaufzüge eingebaut sind, wollen Sie unbedingt die im Aufzug ausgehängten Bedienungs- und Benutzungshinweise beachten.

Alle Personenaufzüge werden regelmäßig gewartet. Sie sind an eine ständig besetzte Notrufzentrale angeschlossen, sodass eine Personenbefreiung im Havariefall kurzfristig gesichert ist.

Aufzugsstörungen melden Sie bitte während der Dienstzeit der Genossenschaft, Ihrem Hauswart und außerhalb dieser Zeit dem Aufzugsbereitschaftsdienst (Telefonnummer des Servicepartners – siehe Informationstafel am Aufzug).

Beachten Sie bitte bei der Durchführung der „Großen Hausordnung“, dass der Innenraum der Aufzugskabine einschließlich Fußboden und Tür mit gereinigt werden muss.

## 5.3 Treppenhaus

- Das Treppenhaus ist ein wesentlicher Faktor für den Qualitätsstandard eines Hauses. Ein sauberes und gepflegtes Ambiente wertet dabei auch alle Wohnungen des Gebäudes auf. Wir möchten deshalb eindringlich auf die regelmäßige und ordentliche Durchführung der Hausordnung hinweisen. Sie ist nicht nur eine Forderung aus dem Mietvertrag, sondern auch eine moralische Verpflichtung gegenüber den anderen Hausbewohnern.
- Bei Einverständnis einer Zweidrittelmehrheit der Genossenschafter des Hauses besteht die Möglichkeit, die komplette Hausordnung einer Reinigungsfirma zu übertragen. Die anfallenden, relativ geringen Kosten werden dann als Betriebskosten abgerechnet.
- Das Treppenhaus fungiert im Havarie- und Brandfall als Rettungsweg. Das Verstellen mit privaten Gegenständen ist deshalb untersagt. Auch die abgestellten Straßenschuhe gehören in die eigene Wohnung! Wir haben auch schon feststellen müssen, dass ganze Treppenpodeste mit brennbarem Teppich bzw. Auslegware ausgelegt waren. Das ist aus Brandschutzgründen unbedingt zu unterlassen (ausgenommen: Fußabstreicher).
- Die Hausschließanlage ist Bestandteil der zentralen genossenschaftlichen Hauptschließanlage. Nachschlüssel für Haustür und Wohnungseingangstür können Sie deshalb nur in unserer Schlüsselwerkstatt, Henzestr. 11 (Öffnungszeiten: dienstags und donnerstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 18:00 Uhr) gegen ein geringes Entgelt erwerben. (Siehe dazu auch Punkt 6.4.1)
- Die Hauseingangstüren sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit der elektrischen Türöffner ist das zusätzliche Verschließen der Türen zu unterlassen.

- Fenster im Treppenhaus sind im Rahmen der Hausordnung regelmäßig zu reinigen, sofern die Arbeiten nicht direkt durch von der Genossenschaft beauftragte Reinigungsfirmen erledigt werden.
- Die Fußböden und Wandbeläge in Ihrem Treppenhaus sind unter Beachtung der eingesetzten Materialien gemäß Punkt 6.5 bis 6.6 zu reinigen und zu pflegen.

#### **5.4 Technikräume und Anlagen im allgemein zugängigen Bereich**

Sämtliche Technikräume sowie deren Zugänge sind deutlich mit Piktogramm gekennzeichnet. Zugänge, Türen, Revisionsöffnungen für die gekennzeichneten Räumlichkeiten sind von allen Einbauten und abgestellten Gegenständen freizuhalten. Die zur besonderen Beachtung angebrachten Hinweise für Havarie- und Notfälle (Firmenadressen, Telefon-Nr.) dürfen nicht entfernt oder verdeckt werden. Zugangsberechtigt zu Räumen mit haustechnischen Anlagen sind nur Personal der Genossenschaft, beauftragte Firmen sowie die Medienversorger.

Zu den technischen Anlagen im allgemein zugängigen Bereich zählen Rohrleitungen, Kabel, Armaturen, Schaltanlagen sowie Reinigungsöffnungen von Schornsteinen, Luft- und Installationsschächten, Fußbodeneinläufe und Kanalabdeckungen. Für diese Anlagenteile gilt ebenso die Freihaltung für Kontroll- und Reparaturarbeiten. Rohrleitungen und Armaturen sind nicht als Ablage (Anhängen von Fahrrädern etc.) oder Steighilfe (in Ermangelung einer Leiter) zu verwenden. Das Betätigen von Armaturen, Schaltern, Netzsteckern (z.B. an Rückspülfiltern und Abwasserhebeanlagen) ist untersagt.

Bei sicht- und hörbaren Störungen sowie bei unklarem Erscheinungsbild an haustechnischen Anlagen ist unverzüglich die Genossenschaft, außerhalb der Arbeitszeit sowie an Sonn- und Feiertagen der Havariedienst der Genossenschaft zu informieren.

#### **5.5 Gemeinschaftsräume**

Für Gemeinschaftsräume treffen die allgemeinen Hinweise der Hausordnung zu. Insbesondere sei auf Rauchverbot, Brandschutz, Verbot für Umgang/Lagerung von gefährlichen Stoffen/Flüssigkeiten hingewiesen. Auch das dauerhafte Abstellen von Möbeln oder anderen privaten Gegenständen ist nicht erlaubt.

Wichtig ist, auf ein kontrolliertes Öffnen und Schließen von Fenstern und Türen zur Vermeidung von Schäden und unnötiger Energieverluste zu achten. Eventuelle Nutzungsveränderungen sind mit dem zuständigen Wohngebietsbetreuer zu regeln (z.B. Waschmaschinenstellplätze, Einrichtung von Fahrradstellplätzen, Hobbyräume etc.).

Im Bereich der Wäscheböden ist unbedingt darauf zu achten, dass die gedämmten Fußböden nicht durch mechanische Einwirkung oder Nässe beschädigt werden. Es ist deshalb das Aufhängen tropfnasser Wäsche zu vermeiden. Das Betreten von Dachflächen, Drempegelgeschossen oder Bereichen außerhalb von Dachterrassen (gilt für Reißigerstr. 24 bis 26) ist nicht gestattet. Bitte halten Sie auch alle Zugänge und Ausstiegsöffnungen von abgestellten Gegenständen frei.

Hinsichtlich der haustechnischen Ausstattung der Gemeinschaftsräume gelten sinngemäß die gleichen Hinweise wie zu den wohnungsbezogenen Einrichtungen nach Punkt 6.

#### **5.6 Mieterkeller**

Der mit dem Nutzungsvertrag zugewiesene Mieterkeller ist ein Nebenraum der Wohnung. Schon aufgrund der im Keller vorhandenen raumklimatischen Bedingungen sind für die Nutzung Einschränkungen gegenüber den normalen Wohnräumen gegeben. Wir möchten Ihnen nachfolgend einige Hinweise übermitteln, die Sie bitte beachten wollen:

- Die Lagerung feuchteempfindlicher Materialien, wie Matratzen, Papier, Pappe oder hochwertiger elektrischer/elektronischer Geräte ist zu vermeiden.
- Das Belegen des Fußbodens mit Fußboden- oder Teppichbelag hat aufgrund der damit verhinderten Diffusion zu unterbleiben.
- Regale und Werkzeugschränke sollten nicht an den Außenwänden aufgestellt werden, sondern möglichst an den Querwänden. Durch wasserdichte Zwischenlagen unter den bodenberührenden Aufstandsflächen ist das Aufsteigen von Feuchtigkeit zu verhindern.



- Bringen Sie auf keinen Fall Wandverkleidungen aus Holz oder ähnlichen Baustoffen an. Zwischen Wand und Verkleidung würde so ein optimales Mikroklima für Pilzschädlinge geschaffen.
- Die mangelhafte bzw. fehlende Belüftung der Kellerbereiche ist häufig die Ursache für feuchte Keller. Deshalb sind die Kellerfenster möglichst oft, insbesondere bei trockenem frostfreiem Wetter im Winterhalbjahr, aber nicht im Sommerhalbjahr, zu öffnen. Für Querlüftung sollte gesorgt werden, damit der Austausch der feuchten Luft schnell erfolgen kann.
- Die Mieterkeller sind in der Regel mit Lattentüren und Lattenverschlägen abgegrenzt. Diese Lösung wurde in erster Linie nicht aus Kostengründen gewählt, sondern um die Querlüftung des gesamten Kellerbereiches zu sichern. Eine Abdeckung der Flächen mit Pappe, Folien, Hartfaserplatten unter anderem ist deshalb nicht zulässig.

## **6 Hinweise zu wohnungsbezogenen Einrichtungen und zum Wohnumfeld**

### **6.1 Fassade**

Um die Funktionsfähigkeit der Fassade zu erhalten, dürfen eigenmächtig keine Befestigungen durch Bohren, Schrauben, Dübeln, Stemmen oder Kleben an der Fassade vorgenommen werden. Sollte es hierzu Handlungsbedarf geben, stimmen Sie sich bitte mit der Genossenschaft ab. Auch das Anlehnen von Gegenständen (Fahrräder, Leitern) oder das Ballspielen gegen die Fassade ist zu vermeiden.

Die Farbgestaltung der Fassade ist Bestandteil der erteilten Baugenehmigung. Aus diesem Grund sind farbliche Veränderungen, insbesondere der Leibungsbereiche an den Fenstern oder der Fassadenflächen an den Freisitzen, nicht gestattet. Vermeiden Sie auch Verschmutzungen der Fassade und unterlassen Sie das eigenmächtige Bepflanzen mit Klettergewächsen. Nur so ist die langjährige Funktionsfähigkeit der Fassade gesichert.

### **6.2 Fenster, Balkon- und Loggiatüren**

Die vorhandenen Fenster und Fenstertüren sind hochwertige Elemente, die pfleglich zu behandeln sind. Vermeiden Sie beim Öffnen und Schließen jegliche Gewaltanwendung. Treten Funktionsstörungen auf, so informieren Sie bitte umgehend Ihren Hauswart, damit durch einen Fachmann die Beschläge nachreguliert bzw. weitere Reparaturen ausgeführt werden können. Sichern Sie auch unbedingt die von der Genossenschaft angebotenen regelmäßigen Wartungstermine ab.

Leichte Verschmutzungen der Fensterprofile aus Holz oder Kunststoff können Sie mit handwarmen Wasser unter Zugabe schonender Haushalts-Reinigungsmittel säubern. Keinesfalls dürfen Scheuermittel, Stahlschwämme, Topfreiniger oder andere Mittel mit aggressiven Bestandteilen (Nitro-Verdünner) eingesetzt werden.

Besonders ist darauf zu achten, dass die Beschlagteile leichtgängig arbeiten. Sie sollten mindestens 1 x jährlich von Staub und Schmutz gereinigt und gefettet oder geölt werden (Nähmaschinenöl, Vaseline). Das Ankleben von Gummidichtungen bei Frost vermeiden Sie - ähnlich wie beim Pkw - durch Einreiben mit Vaseline.

Holzfenster sind fachgerecht zu streichen. Die Beschläge und Dichtungen dürfen nicht überstrichen werden. Wir empfehlen die Beauftragung einer Fachfirma.

Weiterhin sind für Holz- und Kunststofffenster die übergebenen Pflegehinweise der Fensterbaufirma unbedingt zu beachten. Mechanische Befestigungen an den Fensterflügeln und -rahmen durch Bohren, Schrauben oder Nageln sind unzulässig. Auch Klebstoffe, die die Oberfläche der Kunststofffenster anlösen, dürfen nicht verwendet werden. Befragen Sie deshalb im Zweifelsfall einen Fachmann. Bei Schadensfällen haften Sie als Wohnungsnutzer!

Neue Fenster aus Holz oder Kunststoff sind aufgrund ihrer Passgenauigkeit und der eingebauten Lippendichtungen sehr dicht. Um ein gesundes Wohnklima zu erzielen, müssen Sie Ihr Lüftungsverhalten deshalb grundlegend darauf einstellen. Beachten Sie bitte die entsprechenden Hinweise im Punkt 6.9. Vorhandene Zuluftschlitze bzw. -elemente müssen deshalb immer im funktionstüchtigen Zustand erhalten bleiben. Bitte manipulieren Sie diese wichtigen Bauteile in keinem Fall!

Durch die Genossenschaft wird eine Fensterwartung aller 2 Jahre durchgeführt.

## **6.3 Balkon / Loggia**

Balkone oder Loggien sind Freisitze. Sie sind den Witterungseinflüssen ausgesetzt und deshalb nur bei entsprechendem Wetter nutzbar. Das Abfließen des Regenwassers darf nicht behindert werden. Insbesondere sind Bodenläufe und Regenrinnen regelmäßig zu reinigen. Beachten Sie beim Kehren oder Wischen des Fußbodens, dass die darunter liegende Wohnung nicht durch Tropfwasser oder Staub in Mitleidenschaft gezogen wird.

Balkone und Loggien sind kein Wäschetrockenplatz! Gegen das Trocknen von Kleinwäsche hinter der Balkonbrüstung ist nichts einzuwenden. Vermeiden Sie es jedoch, tropfnasse Kleidungsstücke auf dem Balkon/der Loggia aufzuhängen.

Blumenkästen können in den dafür vorgesehenen Halterungen eingesetzt werden. Gießen Sie bitte nur so viel, dass das Wasser auch von der Blumenerde aufgenommen wird und kein überlaufendes Wasser oder ausgeschwemmte Erde die Fassade verschmutzt, bzw. auf den unter Ihnen liegenden Balkon/Loggia gelangt.

In die Balkon- oder Loggiakonstruktion darf aus statischen Gründen weder gebohrt noch geschraubt werden. Auch das Anbringen von Regenleitblechen an den Deckenplatten ist unzulässig. Nutzen Sie bitte die evtl. projektseitig angebrachten Halterungen für Sonnenschutz und Blumenkästen. Wir empfehlen Sonnenschutz, der nicht mit dem Bauwerk fest verbunden werden muss, wie z.B.

- Standsonnenschirme und/oder
- Klemmmarkisen.

Bei der Nutzung der Klemmmarkisen wollen Sie bitte in Abstimmung mit dem ausführenden Fachbetrieb absichern, dass die temperaturbedingten Längenänderungen des Spannstabes berücksichtigt werden. Außerdem darf der Spannstab nur eine geringe Steifigkeit (Widerstandsmoment) aufweisen, damit bei temperaturbedingten Längenänderungen keine unzulässige Belastung der Balkon- bzw. Loggiaelemente auftreten kann.

Für alle mit dem Gebäude verbundenen Markisen (einschließlich Klemmmarkisen) sowie für die Montage von im Außenbereich gewünschten Sonnenschutzeinrichtungen ist gemäß Punkt 3 eine Genehmigung der Genossenschaft einzuholen. Wir beraten Sie auch bei der Auswahl der Produkte.

Die Farbgestaltung Ihres Balkons bzw. Ihrer Loggia ist Bestandteil der erteilten Baugenehmigung. Sie darf analog wie an anderen Bereichen der Fassade nicht geändert werden. Sollte die Notwendigkeit bestehen, den Farbanstrich zu erneuern, kann dies nur nach Absprache mit der Genossenschaft erfolgen. Die Farbe wird von uns gestellt.

Balkone bzw. Loggien, die an lärmbelasteten Straßen liegen, wurden teilweise mit schalldämmenden rahmenlosen Verglasungen ausgestattet. Beachten Sie in diesem Fall die übergebenen Bedienungshinweise. Unbedingt ist zu berücksichtigen, dass die Führungsschienen immer sauber gehalten werden. Vermeiden Sie beim Verschieben ein Verkanten der Scheiben. Der verbleibende Spalt von 5 bis 10 mm zwischen den einzelnen Glasscheiben dient der Belüftung des Balkons/der Loggia. Er darf deshalb unter keinen Umständen verschlossen werden. Bei starker Sonneneinstrahlung heizt sich mit geschlossener Verglasung der Balkon/die Loggia auf. Bei diesen Witterungsverhältnissen sollte die Verglasung deshalb geöffnet werden, um einen Wärmestau zu vermeiden und den Balkon/die Loggia auch nutzen zu können. Auch das Aufkleben von Folien kann erfahrungsgemäß zu unzulässigen Spannungen führen und ist deshalb zu unterlassen.

Balkonfußböden aus Holzbauteilen dürfen nicht mit Belägen abgedeckt werden, die die Austrocknung des Holzes verhindern.

## **6.4 Türen**

### *6.4.1 Wohnungseingangstüren*

Wohnungseingangstüren dürfen wie auch alle anderen Türen der Wohnung nicht gewaltsam geöffnet oder geschlossen werden. Die Leichtgängigkeit ist durch regelmäßiges Ölen der Bänder zu gewährleisten. Bereits neu eingebaute Wohnungseingangstüren weisen eine erhöhte Einbruchsicherheit auf und sind mit Weitwinkelspion und Drückergarnitur ausgestattet. In allen Hochhäusern und teilweise in vielgeschossigen Wohngebäuden mussten aufgrund brandschutztechnischer Forderungen zertifizierte und selbstschließende Brandschutztüren eingebaut werden.

An allen Wohnungseingangstüren dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden (Schrauben, Bohren, Bekleben, Kürzen der Türblätter, Einbau zusätzlicher Schlösser, Griffe, Beschläge oder Sicherheitsausstattungen, Ausbau der Obertürschließer und Bodendichtung bei Brandschutztüren etc.).

Namensschilder werden deshalb einheitlich neben der Wohnungseingangstür angebracht. Änderungen der Beschriftung werden durch die Genossenschaft organisiert. Bitte bringen Sie keine zusätzlichen Namensschilder an.

Folierte und furnierte Türblätter und -futter dürfen nicht gestrichen werden.

Weitere Schlüssel für Ihre Wohnungseingangstür können Sie in unserer Schlüsselwerkstatt Henzestr. 11 (Öffnungszeiten: dienstags und donnerstags von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 18:00 Uhr) gegen ein geringes Entgelt erwerben. Beachten Sie bitte, dass der Personalausweis, die Schlüsselkarte – sofern vorhanden – und ein Mieterschlüssel beigebracht werden müssen.

#### 6.4.2 *Wohnungsinnentüren*

Auch Wohnungsinnentüren dürfen nicht gewaltsam geöffnet oder geschlossen werden. Die gleitenden Teile der Türbänder sind regelmäßig zu ölen, um eine leichte Gängigkeit der Tür zu gewährleisten. Folierte oder furnierte Türblätter und -futter sind nicht zu überstreichen. Auch ist das Bohren, Schrauben, Nageln oder Bekleben unzulässig.

Mit Farbe gestrichene Wohnungsinnentüren sind im Rahmen der Schönheitsreparaturen zu behandeln (siehe Punkt 6.6.2). Die Farbgebung ist dabei möglichst beizubehalten. Ansonsten ist spätestens zum Auszug der ursprüngliche Farbton wieder herzustellen. Beim fachgerechten Streichen ist zu beachten, dass insbesondere die Türbänder, die Beschläge, das Schließblech und die sichtbaren Schlossteile nicht überstrichen werden.

Sofern keine Türschwellen vorhanden sind, soll die Fuge zwischen Türblatt und Fußbodenoberfläche 2 bis 7 mm betragen. Muss durch Ihren privaten Einbau von hochfloriger Auslegware bzw. Teppich das Türblatt gekürzt werden, ist durch Sie eine Genehmigung nach Punkt 3 einzuholen. Grundsätzlich sind die Türblätter durch eine Fachfirma zu kürzen. Im Falle des Auszuges ist der standardgerechte Zustand wieder herzustellen. Dabei müssen notwendige neue Türblätter in Farbe, Art und Struktur exakt der vorhandenen Ausführung entsprechen.

Werden einzelne Wohnungsinnentüren während des Nutzungszeitraumes aus Möblierungsgründen nicht benötigt und ausgehängen, sind sie so zu lagern, dass sie sich nicht verziehen. Sie sind bei Beendigung des Nutzungsvertrages voll funktionsfähig zu übergeben.

### 6.5 **Fußböden**

#### 6.5.1 *Allgemeines*

In den nachfolgenden Abschnitten werden Hinweise für die wichtigsten Fußbodenarbeiten gegeben. Sollten in Ihrer Wohnung zum Teil andere Fußböden, wie Holzdielen, Spannteppich, Steinholz etc. vorhanden sein, stimmen Sie sich zur Pflege bei Bedarf mit Ihrem Wohngebietsbetreuer ab.

Sehr häufig werden durch die neu einziehenden Wohnungsnutzer einzelne Räume mit textiler Auslegware versehen. Wird dieser Belag lose verlegt, entstehen keine Probleme, sofern eine neutrale Trennschicht (Papier) eingebaut wird. Aber in der Regel wird die textile Auslegware am Fußboden fixiert. Beachten Sie bitte, dass Sie bei einem evtl. späteren Auszug den vorhandenen Fußboden wieder schadensfrei übergeben müssen. Aus diesem Grunde dürfen nur wasserlösliche Fixierungsmittel verwendet werden, die auch keine Schäden am vorhandenen Untergrund verursachen. Wir empfehlen Ihnen zum Verlegen der Auslegware einen Fachbetrieb.

#### 6.5.2 *Elaste- und Kunststoffbeläge*

Fußbodenbeläge aus Elaste (Kautschuk), Vinyl oder Kunststoff (PVC) sind hochwertige und langlebige Produkte, die aufgrund der dichten, geschlossenen Oberfläche sehr reinigungsfreundlich sind. In jedem Falle sind die speziellen Pflegehinweise der Hersteller zu beachten. Diese Beläge erhalten grundsätzlich nach ihrem Einbau eine Grundreinigung und Erstpflege. Die laufende Unterhaltung und Pflege während der Nutzung erfolgt mit handelsüblichen Wischpflegemitteln, die dem Wischwasser zugegeben werden (z.B. 3 x W – Wischwachs, RZ-Bodenpflege, CC-Fußbodenreiniger R 1000).

(Im Treppenhausbereich ist die Auswahl des Pflegemittels mit einer Reinigungsfirma der Genossenschaft abzustimmen.)

Ist der Pflegefilm auf dem Fußbodenbelag – insbesondere im Bereich der Laufflächen – unansehnlich geworden, ist eine Zwischenreinigung mit einem handelsüblichen Grundreiniger (z.B. Der General, CC-Grundreiniger R, GL 130 Grundreiniger) durchzuführen. Danach ist der Belag mit klarem Wasser nachzuwischen, bis alle Schmutz- und Reinigerreste beseitigt sind. Anschließend ist der Fußboden mit einem handelsüblichen Wischpflegemittel einzupflegen.

Verwenden Sie bitte kein heißes Wasser, Fußbodenöle oder Ölspäne, farbige Wachse, organische Lösungsmittel, terpentinhaltige Reinigungsmittel, fettige oder ölhaltige Wachse sowie Stahlbürsten oder Stahlwolle. Stellen Sie auch keine heißen Gegenstände auf dem Belag ab.

Schwere Möbelstücke können auf dem Belag Druckstellen hinterlassen. Die Kunststoffbeläge aus PVC dürfen nicht mit Gummiauflagen (Füße von Möbeln, Gummiräder etc.) in Berührung kommen, da dann bleibende Verfärbungen auftreten können. Auch alte Bohnerwachsreste an Möbelstücken hinterlassen Flecke. Möbel sollten deshalb mit Filzunterlagen bzw. Filzgleiter auf Fußbodenbelägen abgestellt werden.

Die aufgrund der geringeren Beanspruchung für Wohnungen zugelassenen und eingesetzten Fußbodenbeläge aus Elaste und Kunststoff sind entsprechend den geltenden Normen i. d. R. nicht stuhlrollengeeignet. Deshalb müssen mit Rollen versehene Stühle, die ständig in einem bestimmten Bereich des Fußbodens bewegt werden, z.B. auf einen Teppichläufer gestellt werden, um bleibende Verformungen bzw. Zerstörungen des Fußbodenbelages zu vermeiden.

### 6.5.3 Parkett

Parkettböden sind pflegeleicht aber empfindlich gegenüber Feuchtigkeit. Deshalb ist Vorsicht beim Wischen geboten, um das Quellen des Belages zu verhindern. Zur laufenden Pflege sind die Fußböden nebelfeucht, d.h. mit ausgewringelten Wischtüchern, zu reinigen. Dem Wasser können handelsübliche Spezialreiniger, z.B. CC-Parkettpflege oder CC-Laminat-Reiniger zugesetzt werden. Parkett sollte in größeren Zeitabständen mit einem handelsüblichen Parkettpflegemittel, z.B. RZ-Combi-Siegel oder CC-Parkettglanz; behandelt werden, um die Oberfläche vor Beschädigungen besser zu schützen.

Vermeiden Sie trotzdem das Betreten der Flächen mit schmutzigen Schuhen und schmalen scharfkantigen Schuhabsätzen.

Parkett reagiert wie alle Holzbauteile auf die Umgebungsbedingungen mit einer entsprechenden Änderung der Holzfeuchte. Das kann zum Quellen und Schwinden des Materials führen. Aus diesem Grunde ist sicherzustellen, dass sich die relative Luftfeuchte im Raum zwischen 50 bis 60 % bewegt.

Soll der Einbau von Parkett privat von Ihnen gewünscht werden, ist dafür unbedingt eine Genehmigung gemäß Punkt 3 einzuholen. Das Verlegen darf dann nur auf einem schallentkoppelten Unterbau erfolgen. Der Einbau sollte grundsätzlich durch Fachfirmen erfolgen.

### 6.5.4 Fliesen

Fußbodenfliesen sind mit klarem Wasser, dem ein normaler handelsüblicher Universalreiniger zugesetzt werden kann, regelmäßig zu reinigen. Verwenden Sie bitte keine harten Gegenstände bzw. grobkörnige Reinigungsmittel. Fußbodenfliesen, insbesondere auch in Treppenhäusern, dürfen nicht gewachst (Wischwachs, Hartglanzwachs) werden, da dadurch Rutschgefahr entsteht. Das Bohren in Fußbodenfliesen ist unzulässig. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die flächenmäßige Abdichtung des Fußbodens unterbrochen wird.

### 6.5.5 Terrazzo und Kunststeine

Hinsichtlich der Pflege gelten die Aussagen zu Punkt 6.5.4, zusätzlich ist noch Folgendes zu beachten:

Neu hergestellte Betonwerksteinerzeugnisse sowie Terrazzo-Fußböden „schwitzen“ in den ersten 4 bis 6 Monaten, so dass die Oberfläche grau und unansehnlich aussieht, jedoch verliert sich durch die laufende Reinigung und Pflege dieser Grauton.

Flächen, die durch Rost, Fett, Teer, Farbe, Kalk oder Zement verunreinigt sind und sich durch Seifenlauge oder andere geeignete Reiniger nicht reinigen lassen, bedürfen eines Spezialreinigungsschliffes, der nur vom Fachmann vorgenommen werden darf. Vermeiden Sie ein Experimentieren mit verdünnter Salzsäure, da sie die Flächen zerstört.

## 6.6 Decken und Wände

### 6.6.1 Befestigungen

Informieren Sie sich bitte über die Beschaffenheit der Wände und Decken Ihrer Wohnung, bevor Sie größere Baumaßnahmen einleiten.

In Betonwände können Löcher zur Aufnahme von Plasterdübeln nur mit entsprechenden Werkzeugen (Hartmetall- oder Steinbohrer) gebohrt werden. In Spannbetondecken dürfen keine Bolzen eingeschossen werden. In zweischichtigen Wänden ist zu beachten, dass die Halterung durch die von innen vorgesetzten Putz- und Dämmschichten bis in den Betonkern hineinreicht und dort verankert werden muss.

In Gipskartonwände können Löcher mit üblichen Werkzeugen gebohrt und Spezialdübel eingeschlagen werden. Aufgrund der geringen Dicke eignen sich diese Decken und Wände nicht zur Befestigung von schweren Gegenständen, wie Kronleuchter oder Möbelstücke.

Achten Sie bitte darauf, niemals Nägel, Schrauben, Dübel oder ähnliches im Bereich der elektrischen Installation, der Schwachstrominstallation, der Antennen-, Klingel- und Fernsprechanlagen einzubringen. Elektrische Leitungen verlaufen in der Regel senkrecht und/oder waagrecht über, unter oder neben Installationsgeräten wie Schaltern, Steckdosen, Abzweigdosen. Zur Sicherheit ist der für Befestigungselemente vorgesehene Bereich vorher mit einem geeigneten Leitungssuchgerät zu überprüfen.

Wichtig ist in jedem Falle die entsprechenden Stromkreise stromfrei zu schalten, bevor die Bohrarbeiten ausgeführt werden.

### 6.6.2 Malermäßige Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)

Der Mieter verpflichtet sich für die renoviert übergebene Wohnung, die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten:

Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens).

Soweit Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses erforderlich sind, so sind diese in neutralen, deckenden und hellen Farben und Tapeten auszuführen.

Führt der Mieter Schönheitsreparaturen aus, haben diese fachgerecht zu erfolgen.

Ist die Wohnung renovierungsbedürftig oder unrenoviert übergeben worden, schuldet der Vermieter keine Schönheitsreparaturen.

Das Übergabeprotokoll enthält Einzelheiten zum Zustand der Wohnung bei der Übergabe.

Bitte beachten Sie beim Vorrichten Ihrer Wohnung die Dichtigkeit des gewählten Materials. Es sind möglichst diffusionsoffene Anstriche oder Tapeten zu verwenden, um das „Atmen“ der Wände weiter zu ermöglichen. Lassen Sie sich in den Fachgeschäften dazu beraten.

Hier zum Vergleich die Diffusionswiderstände einiger Materialien:

Wandbeschichtung, - belag	Diffusionswiderstand $r$ [m]	Unsere Empfehlung
Normale Papiertapete	0,03	x
PVC-Tapete	1,0	
Vinyl-Tapete	5,35	
Beschichtete Aluminiumtapete	75,0	
Strukturputz auf Kunstharzbasis	1,0	
Leim- oder Kalkfarbenanstrich	0,06	x
Silikatfarbenanstrich	0,02	x
Latexfarbenanstrich	0,80	

### 6.6.3 Wandfliesen

Wandfliesen sind mit handelsüblichen Reinigungsmitteln für Fliesenbeläge regelmäßig zu reinigen. Verwenden Sie bitte keine harten Gegenstände bzw. grobkörnigen Reinigungsmittel.



Das Bohren in Fliesen ist möglichst zu vermeiden. Befestigungen sollten im Bereich der Fugen eingelassen werden, da diese Stellen bei einem Auszug mit Fugenmasse einfach wieder geschlossen werden können.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses prüft die Genossenschaft in jedem Fall das bleibende Schadensbild. Für unnötige und unsachgemäße Bohrungen können Sie finanziell zur Verantwortung gezogen werden.

Eigene Fliesenlegerarbeiten bedürfen einer Genehmigung nach Punkt 3. Die Arbeiten sollten aber grundsätzlich von einem Fachbetrieb ausgeführt werden.

#### **6.6.4 Wand- und Deckenverkleidungen**

Sollten auf eigene Kosten Decken und Wände verkleidet werden, ist vorher eine Genehmigung bei der Genossenschaft nach Punkt 3 einzuholen. Die Festlegungen dieser Genehmigung sind unbedingt einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei der Planung und Ausführung der Arbeiten folgendes zu beachten:

- Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die Verkleidungen auszubauen. Schäden an Wänden und Decken sind auf Ihre Kosten zu beseitigen. Aus diesem Grund sollte bei angeklebten Verkleidungen die Befestigung über eine Trennschichttapete (oder „Tapete auf Sturz kleben“) erfolgen.
- Verkleidungen müssen häufig für erforderliche Reparatur- und Wartungsarbeiten ausgebaut werden. Deshalb sind Wand- und Deckenverkleidungen leicht demontierbar anzubringen.

### **6.7 Heizungsinstallation**

#### **6.7.1 Allgemeine Hinweise**

Für die mit Zentralheizung ausgestatteten Wohnungen wurde der Heizenergiebedarf entsprechend den geltenden technischen Regeln ermittelt. Die Fahrweise der Heizungsanlage und die Größe/Art der Heizflächen sichern die auch für Sie behaglichen Raumtemperaturen. Voraussetzung dafür ist ein kontinuierliches Beheizen aller Räume unter Beachtung der in DIN 4701 ausgewiesenen Innentemperaturen für

- Wohn- und Schlafräume, Küche von 20 °C
- Bad von 24 °C

Wenn Sie sich mit dem Beheizen Ihrer Wohnung an diesen Temperaturen orientieren und dazu richtig und ausreichend lüften, sind Schäden wie Schimmelbildung etc. ausgeschlossen. Um Heizenergie zu sparen, werden die Heizungsanlagen außentemperaturabhängig gesteuert. In den Nachtstunden zwischen 23.00 und 5.00 Uhr wird außerdem die Fahrkurve zentral abgesenkt.

#### **6.7.2 Heizkörper**

Veränderungen der Einbaulage sowie Austausch von Heizkörpern sind in Eigenleistung nicht zulässig. Im Zusammenhang mit individueller Möblierung erforderliche Veränderungen sind bei Ihrem Wohngebietsbetreuer zu beantragen. Private Heizkörperverkleidungen sind nicht fest mit dem Heizkörper zu verbinden. Materialeinsatz und konstruktive Gestaltung dürfen die Wärmeabgabe (Strahlung, Konvektion) nicht maßgeblich beeinflussen. Gefährdungen sind auszuschließen. Heizkörper in Treppenhäusern, Wasch- und Trockenräumen sowie gemeinschaftlich genutzten Räumen sind frei zu halten und vor Beschädigungen zu schützen.

Das Besteigen und Belasten von Heizkörpern (z.B. beim Fensterputzen) ist grundsätzlich verboten, um Schäden an den Dichtungen und Befestigungen zu vermeiden. In der Heizperiode empfiehlt es sich, die Heizkörper einmal zu reinigen, damit infolge Konvektion mitgerissene Staubpartikel die Wände nicht verschmutzen. Mehrlagige Heizkörper können mit einer speziell geformten, weichen Bürste gereinigt werden (Ausleihe in der Genossenschaft möglich).

Die zum Teil an den Heizkörpern angebrachten Heizkostenverteiler sind vor Beschädigung zu schützen und müssen jederzeit zugänglich sein. Ihre Funktionsfähigkeit ist regelmäßig zu prüfen. Sollte das Messgerät ausfallen, wollen Sie umgehend die Genossenschaft informieren.

Plattenheizkörper und Konvektoren sind nicht zum Trocknen nasser Wäsche geeignet. An den Badheizkörpern jeglicher Bauart kann sich bei Nichtbenutzung vor allem an der Unterkante Kondenswasser bilden, das zur Vermeidung von Schäden abzuwischen ist. Hinweise zu Revisionsöffnungen sind Punkt 6.8.2 zu entnehmen.

### 6.7.3 *Thermostatventile*

Die Bedienungsanleitung für Thermostatventile bzw. programmierbare Heizungsregler (nur in einigen Wohngebieten) wird mit dem Mietvertrag oder im Rahmen der komplexen Sanierung übergeben. Das Thermostatventil ist ein Regler. Er hält die Raumtemperatur auf dem eingestellten Niveau konstant. Sie sollten die Ihrem Behaglichkeitsempfinden angepasste Ventilstellung, „meistens ist das die Stufe 3“, in der Heizzeit nicht ändern. Die Nachtabsenkung erfolgt automatisch.

Außerhalb der Heizperiode sollten die Ventile zur Vermeidung von „Kleben“ der Dichtungen einmal wöchentlich geöffnet und wieder geschlossen werden. Achten Sie bitte auf eine freie Einbaulage (Gardinen, Möbel) zur Vermeidung von Messwertverfälschungen. Gegebenenfalls bringt der Einsatz von Fernfühlern Abhilfe.

In gemeinschaftlich genutzten Räumen und in Treppenhäusern haben wir die Ventileinstellung teilweise in einem bestimmten Bereich mittels so genannter „Behördenkappen“ blockiert. Dadurch wird die projektseitig notwendige Beheizung dieser Räume gesichert. Zugleich aber können so überhöhte Betriebskosten vermieden werden.

### 6.7.4 *Rohrleitungen und Armaturen*

Das Entlüften von Rohrleitungen und Heizkörpern ist zur Vermeidung von Wasserschäden und Wasserverlusten nur vom Fachpersonal vorzunehmen.

Die Absperrarmaturen in den Steigesträngen sind nicht zu betätigen.

Sockelleisten aus Kunststoff oder Holzpressstoff sind in Wohnungen mit horizontaler Heizungsverteilung, als auch bei Einzelanbindungen von Heizkörpern, im Bereich der Fußbodenleiste montiert. Zur Vermeidung von Rohrbeschädigungen und Wasserschäden sind eigenmächtige Veränderungen (Bohren, Kürzen, Einarbeitungen von Ausschnitten) zu unterlassen. Gleiches gilt für Beschädigungen durch Bekleben sowie Farbauftrag. Bei Beendigung des Mietverhältnisses werden von Ihnen ansonsten die Aufwendungen zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes eingefordert.

## 6.8 **Sanitärinstallation**

### 6.8.1 *Allgemeine Nutzungshinweise*

In jeder Wohnung ist die Kalt- und Warmwasserversorgung mit je einem zentralen Absperrventil (zumeist im Installationsschacht) ausgestattet. Bei Reparatur oder im Havariefall sind zuerst diese Armaturen abzustellen. Privat installierte Mischbatterien sind nur in eigensicherer Ausführung zugelassen.

### 6.8.2 *Revisionsöffnungen*

Bei Wartungs- u. Reparaturarbeiten müssen die Revisionsöffnungen (Klappen, Platten) zugänglich sein. Bei der individuellen Ausstattung von Küchen und Bädern ist unbedingt darauf zu achten. Das gilt besonders für großformatige Öffnungen an den Installationsschächten in Küchen, die neben innenliegenden Bädern angeordnet sind (unterhalb der Arbeitsplatten der Einbaumöbel). Zu den Revisionsöffnungen zählen auch die meist gefliesten Zugänge für die Entwässerungsanschlüsse in den Wannerverkleidungen u. Wannenträgern (Silikonfuge).

### 6.8.3 *Pflege der Ausstattungsgegenstände*

Keramische und emaillierte Oberflächen sind pfleglich mit geeigneten Mitteln zu behandeln (keine Scheuermittel, keine Säure). Zur Vermeidung von Spannungsrissen in der Sanitärkeramik sowie Zerstörungen in den Abflussleitungen ist Wasser über 50 °C abzukühlen oder mit kaltem Wasser zu mischen. Bitte reinigen Sie auch regelmäßig die in den Duschköpfen und Mischbatterieausläufen eingebauten Siebe und Zerstäuber von Schmutz und Biofilm. Um Verstopfungen und stetig langsamer werdenden Abflussgeschwindigkeiten vorzubeugen, empfiehlt sich eine regelmäßige Reinigung der Einläufe und Geruchsverschlüsse.

### 6.8.4 *Hinweise zu Ausstattungen*

Die WC-Sitzgarnitur ist vom Mieter zu finanzieren. Bei eventuell vorhandenen WC-Sitzgarnituren (Erstaussstattungen) entfällt die Ersatzpflicht.

Die Bäder sind teilweise mit Anschlüssen für Waschmaschinen, die Küchen für Geschirrspülautomaten ausgestattet. Waschmaschinen sollten bevorzugt im Waschhaus aufgestellt werden. Insbesondere in Wohngebäuden mit Holzbalkendecken können so Schäden an der Bausubstanz durch Schwingungen und überlaufendes Wasser vermieden werden. Jedes Waschhaus ist deshalb mit mindestens einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Nachrüstungen entsprechend Bedarf werden von uns umgehend ausgeführt.

#### 6.8.5 Gasinstallation

Die Gasversorgungsanlagen unterliegen einer turnusmäßigen Überprüfung auf Funktion und Sicherheit. Sollte trotzdem in der Wohnung oder im Haus Gasgeruch auftreten, sind folgende Sofortmaßnahmen einzuleiten:

- Fenster öffnen
- Gashahn schließen, ggf. Gasgerätehähne schließen
- keine elektrischen Anlagen betätigen
- Information des zuständigen Havariedienstes der Genossenschaft außerhalb unserer Öffnungszeiten

#### 6.8.6 Gasgeräte / Gasfeuerstätten

Die Bedienung ist den gerätespezifischen Anleitungen zu entnehmen. Für die Wartung ist die Genossenschaft, bei privaten Geräten der Mieter zuständig.

Folgende Fristen werden mindestens eingehalten:

- Gasherde:  
Revisionsfrist für genossenschaftliche Herde: einmal alle 6 Jahre
- Durchlauferhitzer (Gasfeuerstätten):  
Revisionsfrist für genossenschaftliche Warmwasserbereiter einmal jährlich

Bei längerer Abwesenheit sind die Zündflammen abzustellen, der Gashahn und das Wasserventil zu schließen.

### 6.9 Lüftungsinstallation

#### 6.9.1 Allgemeine Hinweise

Zur Notwendigkeit der Wohnungslüftung gibt das jedem Haushalt ausgehändigte Faltblatt „Richtig heizen und lüften“ Auskunft.

Auch in Wohnungen ohne mechanische Lüftungsanlage sind Einrichtungen zur notwendigen Grundlüftung vorgesehen (siehe Punkt 6.2). Um eine wirkungsvolle Lüftererneuerung für Küche und Bad, insbesondere innenliegende Sanitärräume zu erzielen, darf der Luftverbund innerhalb der Wohnung zwischen Zuluftöffnung (Zuluftelemente im Fensterrahmen) und den Abluftelementen bei zentralen Entlüftungsanlagen in Küche und Bad nicht unterbrochen werden. Aus diesem Grund sind eingearbeitete Schlitze und Lamellen in den Türen offen zu halten. Gleiches gilt für die notwendige Türspaltbreite bei allen anderen Innentüren zwischen Fußboden und Türblatt. Ein vollkommenes Abdichten aller Innentüren ist deshalb zu unterlassen.

Die Reinigung der Zu- und Abluftelemente ist in Abhängigkeit der Luftqualität, jedoch mindestens alle zwei Monate vorzunehmen. Zur Reinigung kann ein feuchtes Tuch oder ein Pinsel verwendet werden. Bei starker Verschmutzung ist eine Reinigung mit Seifenwasser möglich.

Für die Lüftungsanlagen bestehen Wartungsverträge mit Fachfirmen.

Der private Einbau von Ab- oder Zuluftanlagen, wie Ablufthauben, Ventilatoren etc. beeinflusst das gesamte Lüftungssystem und bedarf deshalb einer Prüfung und Genehmigung durch die Genossenschaft.

#### 6.9.2 Motorisch betriebene Anlagen

Die Zu- u. Abluftelemente sind in ihrer Einstellung nicht zu verändern oder gänzlich abzudichten. Veränderungen an Einzellüftern in den Wohnungen sowie an zentralen Lüftern im Dachbodenbereich oder über Dach sind zu un-

terlassen. Informationen zur Betriebsweise bezüglich Nachtabsenkung, Nenn- u. Teillastbetrieb oder zusätzliche Bedarfslüftung über Taster werden entsprechend der Anlagenspezifik hausbezogen gegeben.

In einer Vielzahl von Wohnungen sind genossenschaftliche Umlufthauben installiert, deren Filterwechsel jedoch dem Genossenschafter obliegt. Eingebaute Filtermatten und Streckmetallfilter sind je nach sichtbarer Verschmutzung regelmäßig mit warmen Wasser unter Zugabe von fettlösenden Zusätzen zu reinigen. Die Reinigung der Filter sowie der Austausch von Filtereinlagen in den Abluftelementen der Küchen kann unproblematisch vom Mieter vorgenommen werden. Filtermatten aus Kunstfasern können in Seifenlauge gewaschen werden. Bei Zersetzungsercheinungen ist der Filtereinsatz auszutauschen. Filtereinsätze aus Streckmetall können auch in Spülmaschinen gereinigt werden.

Eingebaute Aktivkohlefilter sind entsprechend Herstellerangaben und Betriebsstunden, in jedem Fall aber nach Geruchsintensität auszuwechseln.

## **6.10 Elektroinstallation**

### *6.10.1 Allgemeine Hinweise*

Eingriffe in die Allgemeinversorgung des Hauses (Hauslichtanlage) sowie in die Anlagen der Wohnungsinstallation dürfen nicht ohne Wissen der Genossenschaft vorgenommen werden. Gewünschte Veränderungen sind zur Genehmigung generell Ihrem Wohngebietsbetreuer mitzuteilen.

Zählerschränke im Kellergeschoss oder im Etagenbereich sind stets frei und zugänglich zu halten. Am Wohnungszähler sind sowohl die Wohnungsanlage als auch der zur Wohnung gehörende Mieterkeller bzw. Abstellraum und ggf. der Waschmaschinenplatz im Keller angeschlossen.

### *6.10.2 Wohnungsinstallation*

Im Kleinverteiler sind die Anordnung der Stromkreise, deren Zuordnung sowie die Absicherung (in Ampere) ersichtlich.

**Hinweis:** Vorhandene FI-Schutzschalter sind einmal monatlich mittels Prüftaste „FI“ zu testen.

Die Gehäuse von Schaltern, Tastern und Steckdosen sind sauber zu halten und nicht mit Folien oder Abziehbildern zu bekleben. Die Einwirkung von Wasser oder anderen Flüssigkeiten in und an elektrischen Anlagenteilen (Kabelkanäle!) ist unbedingt zu verhindern (Stromschlag- und Kurzschlussgefahr). Achten Sie immer auf Funktionstüchtigkeit und Funkentstörung Ihrer elektrischen Geräte. Prüfen Sie erst die Funktionsfähigkeit Ihrer Geräte, bevor Sie den Havariedienst bemühen.

Durch die Genossenschaft wird aller 4 bzw. 9 Jahre eine Wartung der Elektroinstallation stattfinden. Dabei sind verstellte Steckdosen freizuräumen und der Zugang zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Spiegelschränke mit Steckdose.

## **6.11 Kommunikationsanlagen**

### *6.11.1 Antennenanlage*

Der aktuelle Betreiber des Kabelnetzes in Ihrem Haus, der mit jedem Genossenschafter einen Liefer- und Leistungsvertrag anstrebt, ist dem Aushang an Ihrer Haustafel zu entnehmen.

### *6.11.2 Telefonanlage*

Im Rahmen von Sanierungen im bewohnten Zustand kann die Lage der TAE-Anschlussdose (Telefondose) vom Mieter festgelegt werden. Bei Neubezug komplett sanierter Wohnungen steht in vielen Wohnräumen ein Leerrohrsystem zur Verfügung. Haupt- und Nebenanschlüsse können somit problemlos durch die Telekom oder andere Vertragspartner verlegt werden.

## **7 Hinweise zu Einrichtungen der Außenanlagen**

### **7.1 Allgemeine Hinweise**

Ordnung und Sauberkeit sind in der Haus- und Gartenordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, geregelt.

### **7.2 Grünanlagen**

Die Pflege der Grünanlagen einschließlich des Strauch- und Baumbestandes erfolgt durch die Hauswarte der Genossenschaft oder durch vertraglich gebundene Firmen. Besteht Ihrerseits der Wunsch, Teilflächen als Blumenrabatten etc. in Eigenpflege zu übernehmen, so stimmen Sie sich bitte mit der Genossenschaft ab. Unsere großzügigen Grünanlagen haben einen sehr hohen Erholungswert für alle Anwohner. Das individuelle Aufstellen von Partyzelten, Grillrosten oder anderen Raumelementen ist deshalb nicht möglich. Auch das Fußballspielen/Bolzen ist auf Grünflächen zu unterlassen.

### **7.3 Hausgarten**

Für den Hausgarten gilt die jeweils als Bestandteil des Nutzungsvertrages übergebene individuelle Gartenordnung. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Bepflanzung und Nutzung des Hausgartens an die am Standort vorhandenen Bedingungen anzupassen ist.

Bei Erdarbeiten, wie dem Bepflanzen etc., ist auf vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen (Fernwärme, TV-Kabel) zu achten. Zum Schutz dieser Leitungen sind Erd- und Schachtarbeiten, die über einen normalen Umfang, wie Rigolen, Umgraben, Herstellen kleiner Pflanzgruben, hinausgehen, nur in Handschachtung und nach Abstimmung mit der Genossenschaft zulässig.

### **7.4 Spielplätze**

Die von der Genossenschaft angelegten Kinderspielplätze sind mit unterschiedlich gestalteten Spielgeräten ausgestattet. Die zertifizierten Geräte entsprechen dem Gerätesicherheitsgesetz und werden vor Nutzungsbeginn einem Sicherheitsgutachten unterzogen. Die innerbetrieblich geregelten Pflege- und Wartungsmaßnahmen richten sich nach der Nutzungshäufigkeit. Bitte beachten Sie:

- die Einhaltung der Ruhezeiten laut Hausordnung bzw. Beschilderung vor Ort, ausgenommen davon sind die Hauswarte der Genossenschaft sowie die für die Genossenschaft gewerblich tätigen Unternehmen.
- das eigenmächtige Veränderungen an den Spielgeräten (z.B. Umbauten, Lageveränderungen) untersagt sind.

### **7.5 Müllplätze**

Rekonstruierte Müllplätze sind mit Schließanlagen ausgestattet. In der Anordnung der Container und Tonnen ist eine klare Trennung der Müllsortierung ersichtlich (Hausmüll, Gelbe Tonne, Bio-Abfall, Wertstoffe). Bitte beachten Sie:

- Deckel nicht in die Verriegelung fallen lassen (Geräuschminderung)
- Einhaltung der Mülltrennung
- keine sperrigen Gegenstände einwerfen, die für eine weitere Füllung hinderlich sind

### **7.6 Wohngebietsstraßen / Feuerwehrezufahrten**

Wohngebietsstraßen und Feuerwehrezufahrten sind entsprechend verkehrsrechtlicher Anordnung extra ausgeschildert und von den Anliegern zu beachten. Schlüssel für die mit abschließbaren Poller gesperrten Zufahrten können beim zuständigen Hauswart bezogen werden.

### **7.7 Vermietete Pkw-Stellplätze**

Die Nutzung der vermieteten Stellplatzanlagen ist vertraglich geregelt. Bei Störungen an Schrankenanlagen und Pollern ist während der Geschäftszeit der zuständige Hauswart oder der Wohngebietsbetreuer, außerhalb der Geschäftszeit der Havariedienst der Genossenschaft zu informieren.



**Herausgeber**

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft  
Aufbau Dresden eG

Henzestraße 14  
01309 Dresden

Redaktionsschluss: 09/2016

Telefon 0351 44 32-0  
Telefax 0351 44 32-299

[info@wga-dresden.de](mailto:info@wga-dresden.de)  
[www.wgaufbau-dresden.de](http://www.wgaufbau-dresden.de)

In diesen Stadtteilen  
befinden sich unsere Wohnungen:

Pirnaische Vorstadt  
Johannstadt-Süd  
Striesen-Ost  
Striesen-Süd  
Gruna  
Tolkewitz/Seidnitz-Nord  
Blasewitz  
Seidnitz/Dobritz  
Leuben  
Laubegast  
Großschachwitz  
Bühlau/Weißer Hirsch