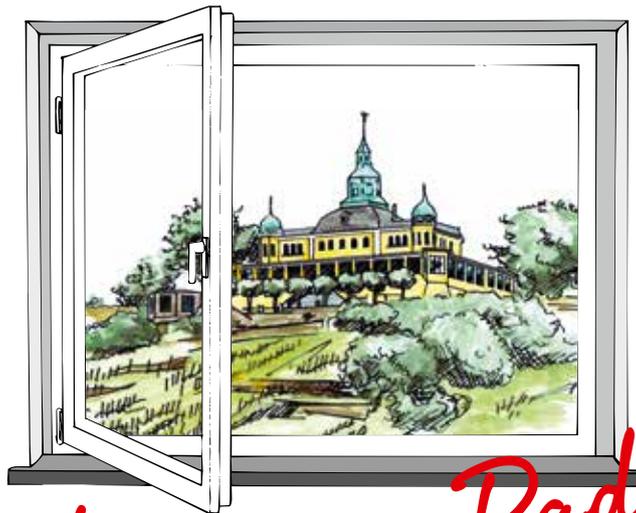


Wohnungsgenossenschaft

„Lößnitz“ eG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

eingetragen beim Amtsgericht Dresden, GnR Nr. 53



Zu Hause in Radebeul

Hausordnung
Benutzerordnung

Hausordnung / Benutzerordnung

Nutzungshinweise für Haus, Wohnung und Gemeinschaftseinrichtungen

Inhaltsverzeichnis	Seite
Hausordnung	5 – 8
Benutzerordnung	9
1 Allgemeine Vorbemerkungen	9
2 Gewährleistungsansprüche	9
3 Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen im Mietbereich	9
4 Schönheitsreparaturen und Bagatellschäden	10
5 Hinweise für Haus- und Gemeinschaftseinrichtungen	10
5.1 Bautechnischer Brandschutz	10
5.2 Personenaufzüge	11
5.3 Treppenhaus	11
5.4 Technikräume und Anlagen im allgemein zugänglichen Bereich	12
5.5 Gemeinschaftsräume	12
5.6 Mieterkeller	12
6 Hinweise zu wohnungsbezogenen Einrichtungen und zum Wohnumfeld	13
6.1 Fassade	13
6.2 Fenster, Balkon- und Loggiatüren	13
6.3 Balkon / Loggia / Terrasse	14
6.4 Türen	14
6.4.1 Wohnungseingangstüren	14
6.4.2 Wohnungsinnentüren	15
6.5 Fußböden	15
6.5.1 Allgemeines	15
6.5.2 Elaste- und Kunststoffbeläge	15
6.5.3 Parkett und Laminat	16
6.5.4 Fliesen	16
6.5.5 Terrazzo und Kunststeine	16
6.6 Decken und Wände	17
6.6.1 Befestigungen	17
6.6.2 Malermäßige Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)	17
6.6.3 Wandfliesen	17
6.6.4 Wand- und Deckenverkleidungen	18
6.7 Heizungsinstallation	18
6.7.1 Allgemeine Hinweise	18
6.7.2 Heizkörper	18
6.7.3 Thermostatventile	19
6.7.4 Rohrleitungen und Armaturen	19

6.8	Sanitärinstallation	19
6.8.1	Allgemeine Nutzungshinweise	19
6.8.2	Revisionsöffnungen	19
6.8.3	Pflege der Ausstattungsgegenstände	19
6.8.4	Hinweise zu Ausstattungen	19
6.8.5	Gasinstallation	20
6.8.6	Gasgeräte / Gasfeuerstätten	20
6.9	Lüftungsinstallation	20
6.9.1	Allgemeine Hinweise	20
6.9.2	Motorisch betriebene Anlagen	20
6.10	Elektroinstallation	21
6.10.1	Allgemeine Hinweise	21
6.10.2	Wohnungsinstallation	21
6.11	Kommunikationsanlagen	21
6.11.1	Antennenanlage	21
6.11.2	Telefonanlage	21
7	Hinweise zu Einrichtungen der Außenanlagen	21
7.1	Grünanlagen	23
7.2	Spielplätze	23
7.3	Müllplätze	23
7.4	Wohngebietsstraßen / Feuerwehzufahrten	23
7.5	Vermietete Pkw-Stellplätze	23
	Notizen	24

Impressum

Wohnungsgenossenschaft „Lößnitz“ eG
Pestalozzistraße 53
01445 Radebeul
Tel.: (0351) 839 81 - 0
Fax: (0351) 839 81 - 10
info@wgl-radebeul.de

Hausordnung

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner wie auch der des Unternehmens stellt der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Löbnitz“ eG diese Hausordnung auf. Ihre strikte Einhaltung dient dem Hausfrieden, der Förderung der Gemeinschaft und dem Schutz des genossenschaftlichen Eigentums. Ein Verstoß gegen die Hausordnung durch einen Mieter oder die in seiner Wohnung lebenden Mitmieter stellt einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes mit den entsprechenden Rechtsfolgen dar.

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordern gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut und sicher wohnen!

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

Weiterführende, ergänzende und ausführliche Informationen zu den nachfolgenden aufgeführten Punkten entnehmen Sie bitte der Benutzerordnung.

1. Lüftung, Heizung und Wasser

Belüften Sie Ihre Wohnung, Treppenhaus und Keller ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Die Fenster in öffentlich genutzten Räumen nicht im Dauerkipp belassen.

Wir müssen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäranlage (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Dach- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – außer zum Lüften – unbedingt geschlossen. Schließen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster.

Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Armaturen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

2. Schutz vor Lärm

Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 12:00 bis 14:00 Uhr und von 22:00 bis 06:00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung. Spielplätze sind lediglich bis 20.00 Uhr nutzbar.

Ausgenommen von den Ruhezeiten sind Leistungen des Winterdienstes, der großen Hausordnung sowie Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Wohnungsgenossenschaft und deren Beauftragte.

Stellen Sie Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten nicht stören. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspülmaschinen möglichst nicht länger als bis 22:00 Uhr.

Achten Sie bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass Sie diese Arbeiten werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchführen. Diese Arbeiten sollten bis 20:00 Uhr beendet sein.

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

3. Benutzung des Grundstückes

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug sowie Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln; damit tragen Sie zur Sauberkeit des Spielplatzes bei!

Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Ihre Kinder müssen beim Spielen die allgemeinen Ruhezeiten (bis 20.00 Uhr) einhalten.

Auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Befahren mit Fahrrädern usw. nicht erlaubt. Dies gilt ebenfalls für Flure und Treppenhäuser.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Hunde und Katzen ist untersagt. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkästen fern.

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

4. Sicherheit

Die Hauseingangstüren sind grundsätzlich geschlossen, jedoch nicht verschlossen zu halten. Die Innentüren zu den Kellergängen sind 2x zu verschließen. Da die Türen zu den Dachböden als zweiter Fluchtweg dienen, sind diese ebenfalls gantztägig geschlossen, aber nicht verschlossen zu halten. Keller- und Dachbodentüren sind Brandschutz-türen (T30).

Halten Sie Haus- und Hintereingänge, Treppen und Flure frei, weil sie nur dann ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen. Fahr- und Motorräder usw. gehören nicht dorthin. Sie dürfen zum Beispiel einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe, Regale und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie z. B. Wasch- oder Trockenraum dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.

Beim Wäschetrocknen auf dem Dachboden ist darauf zu achten, dass die Wäsche vorgeschleudert aufzuhängen ist. Nach Ablauf der Trockenzeit ist die Wäscheleine oder der Wäscheständer zu entfernen. Werden Dachfenster geöffnet, sind diese nach dem Wäschetrocknen wieder zu schließen.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Keller- oder Bodenräumen ist aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt.

Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie keinesfalls mit Feuer! Betätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen oder wenn Sie Beschädigungen an Hausbautteilen oder Anlagen feststellen, benachrichtigen Sie unverzüglich den Havariedienst unserer Genossenschaft unter Telefon: 0173 - 376 79 01. Nutzen Sie im Notfall auch die Rufnummern von Feuerwehr und Polizei.

Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Achten Sie bitte darauf, dass beim Blumengießen kein Wasser nach unten läuft.

Für den Schutz seines Eigentums ist jeder Mieter selbst verantwortlich.

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

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen und Loggien nur mit Elektrogrillgeräten erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen. Das Grillen mit Holzkohlegrill ist ausdrücklich untersagt.

Die Montage von fest am Gebäude anzubringenden Sonnenschutzeinrichtungen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft.

5. Reinigung

Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück (Außenanlagen, Müllboxflächen) ständig sauber. Die mietvertragliche Verpflichtung zur Reinigung der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie Schneebeseitigung und zum Streuen bei Glatteis sind gesondert in der Benutzerordnung geregelt.

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

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

Ansonsten stehen Ihnen Trockenböden und Trockenplätze zur Verfügung. Reinigen Sie diese Räume sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände nach Benutzung.

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

6. Gemeinschaftlich genutzte Räume

Für Gemeinschaftsreinrichtungen gelten die Benutzungsordnung sowie Hinweisschilder. Bitte beachten Sie von der Hausgemeinschaft oder uns aufgestellte Einteilungspläne bei der Benutzung.

Hauszuwegungen dürfen grundsätzlich nicht mit motorgetriebenen Fahrzeugen (außer Versehrtenfahrzeuge) oder Fahrrädern befahren werden. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück darf nur auf den dafür vorgesehenen Stellflächen erfolgen.

Gemeinschaftlich nutzbare Räume, wie Fahrradkeller, Waschräume, Bodenräume entsprechend der Vereinbarungen im Dauernutzungsvertrag usw., stehen allen Mietern in einem der Wohnungsgröße und der Anzahl der Mitglieder der Familie bzw. Nutzergemeinschaft entsprechenden Verhältnis zur Verfügung.

Die Nutzung erfolgt nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für die Sauberhaltung und Pflege der Räume sind alle Mieter verantwortlich.

Personenaufzug

Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden.

Müllentsorgung

Sperrmüll bitte nicht einfach in die eingezäunten Stellflächen der Müllboxen werfen oder davor abstellen – dieser wird nicht entsorgt! Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend ihrer Bestimmung.

Die Entsorgung von Gartenabfällen ist nicht gestattet.

Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte beim kommunalen Entsorgungsbetrieb und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit. Lehnen Sie keine Gegenstände an die Hauswand.

Haustiere

Das Einbringen und Halten von größeren bzw. exotischen Haustieren (wie Hunde, Reptilien oder Spinnen), bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere störend wirken. Es besteht Leinenpflicht für Hunde. Hinterlassener Hundekot muss unverzüglich entsorgt werden und darf nicht in den Wohnanlagen oder Spielplätzen verbleiben – siehe Hundegenehmigung!

Breitbandkabelanschluss

Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nicht erlaubt.

Sollten beim TV bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte unverzüglich Ihrem Kabelnetzbetreiber. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

7. Modernisierungen, bauliche Veränderungen, Inbetriebnahme von elektrischen und anderen Geräten

Vom Mieter ist vor Beginn einer Modernisierungsmaßnahme oder baulicher Veränderung ein schriftlicher Antrag an die Genossenschaft zu stellen. Das gilt für Veränderungen an der Substanz des Hauses und seiner Anlagen, wie für Wohnungen, Balkone, Loggien und gemeinschaftlich nutzbare Räume. Nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter kann mit den Veränderungen begonnen werden.

Der Mieter ist verpflichtet, beim Anschluss elektrischer Geräte mit einem Festanschluss (wie Herde, Durchlauferhitzer usw.) eine Fachfirma zu beauftragen.

Es sind nur Geräte und Anlagen zulässig, die den deutschen bzw. EU-Sicherheitsbestimmungen entsprechen. Das Betreiben elektrischer Geräte in den Gemeinschaftsräumen, Treppenhaus und Mieterkellern über den Hauslichtzähler ist nicht gestattet.

Die Hausordnung in der Fassung vom 20.11.2015 verliert ihre Rechtswirksamkeit und wird für ungültig erklärt.

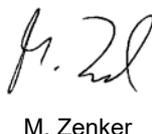
Radebeul, den 12.10.2022

Wohnungsgenossenschaft „Lößnitz“ eG

Der Vorstand



S. Krause



M. Zenker

Benutzerordnung

1 Allgemeine Vorbemerkungen

Wir freuen uns, Ihnen zur genossenschaftlichen Wohnung auch praktische Hinweise für deren sachgerechten und pfleglichen Gebrauch überreichen zu können. Als Mitglied der Wohnungsgenossenschaft „Lößnitz“ eG sind Sie Miteigentümer des Unternehmens. Der ordnungsgemäße Umgang mit dem genossenschaftlichen Vermögen ist deshalb ein Anliegen, was Ihnen und 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 Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft „Lößnitz“ eG. Die aktuellen Sprechzeiten entnehmen Sie den Hausaushängen oder unserer Website.

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 „Lößnitz“ eG einzuholen.

Beachten Sie bitte 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 aufzählen:

- 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)
- 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 den zuständigen Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft 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, beachten Sie bitte die nachfolgenden Ausführungen:

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

- Reparatur von Beschlägen und Schlössern der Zimmer- und Wohnungseingangstüren
- Auswechseln der Dichtungen an Mischbatterien und Auslaufventilen
- Erneuern von Brauseschlauch und Handbrause
- Toiletten-Deckel

Sollten Sie diese Kleinreparaturen bei der Wohnungsgenossenschaft „Lößnitz“ eG in Auftrag geben, haben Sie unter Beachtung der vereinbarten Kostenhöhe die Aufwendungen nach Ausführung zu übernehmen. Auch hierfür bewahren Sie alle im Jahr angefallenen Belege zur Beweissicherung Ihrer Gesamtaufwendungen auf.

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 allgemeingültigen 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.
- 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 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 Havarie-Dienst oder die Stadtwerke Elbtal zu verständigen.

Beachten Sie bitte auch die weiteren Hinweise der Hausordnung.

5.2 Personenaufzüge

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

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

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

Beachten Sie bitte bei der Durchführung der „Großen Hausreinigung“, dass der Innenraum der Aufzugskabine einschließlich Fußboden und Tür durch Fremdfirmen gereinigt wird.

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.

Seit 2018 wird bei einer Neuvermietung die komplette Hausreinigung einer Reinigungsfirma übertragen. Die anfallenden, relativ geringen Kosten werden dann in einem direkten Vertragsverhältnis abgerechnet. Mieter mit Altverträgen sind davon nicht betroffen.

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! Dies 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 über die Genossenschaft bestellen. Dies geschieht auf eigene Kosten. Alle Schlüssel sind bei einem Auszug abzugeben. Eine Rückerstattung der Kosten für nachbestellte Schlüssel erfolgt nicht. Ein Schlüsselverlust ist sofort anzuzeigen.

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Hauseingangstüren und die hinteren Hofeingangstüren ganztägig geschlossen zu halten. Zur Gewährleistung der Funktion von Türfernbetätigungseinrichtungen dürfen diese Türen jedoch auf

keinen Fall verschlossen werden. Dies ist auch zur Gewährleistung des schnellen Zuganges für Rettungsdienste von größter Wichtigkeit. Aber auch im Falle einer plötzlichen Fluchtmöglichkeit ist es wichtig, dass die Türen nicht verschlossen sind. Eine abgeschlossene Haustür schützt besser vor Einbrechern. Trotzdem ist es nicht erlaubt, in Mehrfamilienhäusern die Tür zu verschließen. Grund: Im Notfall kann das für die Hausbewohner zur Falle werden. Wichtig: Der Schutz von Leben und Gesundheit ist wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner.

Die 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 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 der Wohnungsgenossenschaft 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. Das Betreten von Dachflächen, Drempegelgeschossen oder Bereichen außerhalb von Dachterrassen (gilt für Heinrich-Zille-Str. 17) 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.
- Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Brennstoffen und Gasen sind verboten.

- 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.

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. 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 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 die Wohnungsgenossenschaft, damit durch einen Fachmann die Beschläge nachreguliert bzw. weitere Reparaturen ausgeführt werden können.

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

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

Befestigungen an Fenstern (wie Innenjalousien) dürfen nur geklemmt oder geklebt werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Klebereste rückstandsfrei und schadensfrei zu entfernen.

Neue Fenster aus 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 Zuluftschlitzte bzw. -elemente müssen deshalb immer im funktionstüchtigen Zustand erhalten bleiben. Bitte manipulieren Sie diese wichtigen Bauteile in keinem Fall!

6.3 Balkon / Loggia / Terrasse

Balkone, Loggien oder Terrassen sind Freisitze. Sie sind den Witterungseinflüssen ausgesetzt und deshalb nur bei entsprechendem Wetter nutzbar. Das Abfließen des Regenwassers darf nicht behindert werden. Insbesondere sind Bodeneinläufe 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 sowie Terrassen sind kein Wäschetrocknenplatz! Gegen das Trocknen von Kleinwäsche hinter der Balkonbrüstung ist nichts einzuwenden. Vermeiden Sie es jedoch, tropfnasse Kleidungsstücke auf dem Balkon, der Loggia oder der Terrasse aufzuhängen.

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

Das Anbringen von Markisen, Rollläden oder anderen Verschattungseinrichtungen darf nur nach vorherigem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Wohnungsgenossenschaft erfolgen.

Das Anbringen von Regenleitblechen an den Deckenplatten ist unzulässig. Nutzen Sie bitte die evtl. projektseitig angebrachten Halterungen für Sonnenschutz und Blumenkästen.

Die Farbgestaltung Ihres Balkons bzw. Ihrer Loggia oder Terrasse 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. Der Fachbetrieb wird von uns vermittelt.

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 bzw. die Loggia auf. Bei diesen Witterungsverhältnissen sollte die Verglasung deshalb geöffnet werden, um einen Wärmestau zu vermeiden und den Balkon bzw. die Loggia nutzen zu können. 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

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.

6.4.2 Wohnungsinnentüren

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

Mit Farbe gestrichene Wohnungsinnentüren sind im Rahmen der Schönheitsreparaturen zu behandeln (siehe Punkt 6.6.2). Die Farbgebung ist dabei möglichst beizubehalten. 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, etc. vorhanden sein, stimmen Sie sich zur Pflege bei Bedarf mit der Wohnungsgenossenschaft ab.

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

6.5.2 Elaste- und Kunststoffbeläge

Fußbodenbeläge aus Elasten (Kautschuk) 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.

Die laufende Unterhaltung und Pflege während der Nutzung erfolgt mit handelsüblichen Wischpflegemitteln, die dem Wischwasser zugegeben werden.

Ist der Pflegefilm auf dem Fußbodenbelag – insbesondere im Bereich der Laufflächen – unansehnlich geworden, ist eine Zwischenreinigung mit einem handelsüblichen 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 zu behandeln.

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 keine heißen Gegenstände auf dem Belag ab.

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

Die aufgrund der geringeren Beanspruchung für Wohnungen zugelassenen und eingesetzten Fußbodenbeläge aus Elasten und Kunststoff sind entsprechend den geltenden Normen i. d. R. nicht stuhlrolleneignen. 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 und Laminat

Parkett- und Laminatböden 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 ausgewrungenen 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 oder Laminat privat von Ihnen gewünscht werden, ist dafür unbedingt eine Genehmigung gemäß Punkt 3 einzuholen. Das Verlegen darf dann nur auf einem schallentkoppelten Unterbau und nur im Erdgeschoss erfolgen. Der Einbau sollte grundsätzlich von einer Fachfirma durchgeführt werden. Dafür ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwingend erforderlich.

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 in Treppenhäusern, dürfen nicht gewachst (Wischwachs, Hartglanzwachs) werden, da dadurch Rutschgefahr entsteht. Das Bohren in Fußbodenfliesen ist unzulässig. Es besteht 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:

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

In Gipskartonwänden können Löcher mit üblichen Werkzeugen gebohrt und Spezialdübel eingeschlagen werden. Aufgrund der geringen Dicken 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)

Schönheitsreparaturen sind regelmäßig durchzuführende malermäßige Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der normalen Nutzung von Mietwohnungen. Entsprechend dem Nutzungsvertrag sind die Wohnungsnutzer verpflichtet, die malermäßige Instandsetzung selbst zu veranlassen und zu finanzieren.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Streichen lackierter Türen sowie der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- | | |
|---|---------------|
| – in Küchen, Bädern und Duschen | alle 5 Jahre |
| – in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten | alle 8 Jahre |
| – in anderen Nebenräumen | alle 10 Jahre |

Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich fachgerecht auszuführen. Der Wohnungsnutzer muss dafür sorgen, dass:

- vorzugsweise handelsübliche Farbanstriche und Tapeten verwendet werden,
- keine Farben und Tapeten eingesetzt werden, die das Entstehen von Schimmelpilzen begünstigen,
- die malermäßige Instandsetzung sach- und fachgerecht erfolgt, der Wohnungscharakter erhalten bleibt.

Bitte beachten Sie beim Vorrichten Ihrer Wohnung auf 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.

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.

Vor dem Bohren ist die Stärke der Wand zu prüfen, um nicht durchzubohren.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses prüft die Genossenschaft in jedem Fall das bleibende Schadensbild. Für selbst verursachte Schäden 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 für Sie behaglichen Raumtemperaturen. Voraussetzung dafür ist ein kontinuierliches Beheizen aller Räume unter Beachtung der DIN EN 12831 (Heizlastberechnung) ausgewiesenen Innentemperaturen für

- Wohn- und Schlafräume, sowie Küche + 20 °C
- Bad + 22 °C

und aller nachfolgenden Änderungen.

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.

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 der Genossenschaft 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 freizuhalten 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 sowie bei Haustierhaltung (Hund, Katze, Vögel) mehrmals, damit infolge Konvektion mitgerissene Staubpartikel die Wände nicht verschmutzen. Mehrlagige Heizkörper können mit einer speziell geformten, weichen Bürste gereinigt werden.

Die 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

Das Thermostatventil ist ein Regler. Er hält die Raumtemperatur auf dem eingestellten Niveau konstant. Sie sollten die Ihrem Behaglichkeitsempfinden angepasste Ventilstellung, z.B. die Stufe 3, in der Heizzeit nicht ändern. Die Nachtabenkung 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.

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 Steigsträngen 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- und 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 die meistens gefliesten Zugänge für die Entwässerungsanschlüsse in den Wannerverkleidungen und 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 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 wird bei Neuvermietung von der Genossenschaft installiert. Im Mietzeitraum eventuell neu angeschaffte WC-Sitze sind vom Mieter der Wohnung zu finanzieren.

Die Bäder sind teilweise mit Anschlüssen für Waschmaschinen, die Küchen für Geschirrspülautomaten ausgestattet. Waschmaschinen sollten bevorzugt, sofern im Objekt vorhanden, im Waschhaus aufgestellt werden. Insbesondere in Wohngebäuden mit Holzbalkendecken können so Schäden an der Bausubstanz durch Schwingungen und überlaufendes Wasser vermieden werden.

Sofern ein Waschhaus vorhanden ist, wird bei Bedarf umgehend ein entsprechender Waschmaschinenanschluss installiert.

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 aller 4 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 Merkblatt „Richtig heizen und lüften“ Auskunft.

Auch in Wohnungen ohne mechanische Lüftungsanlage sind Einrichtungen zur notwendigen Grundlüftung vorgesehen (siehe Punkt 6.2). Um eine wirkungsvolle Lüfterneuerung für Küche und Bad, insbesondere innenliegende Sanitärräume zu erzielen, darf der Luftverbund innerhalb der Wohnung zwischen Zuluftöffnung (Zuluft Elemente 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 aller 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 Zulufteinrichtungen ist nicht gestattet.

6.9.2 Motorisch betriebene Anlagen

Die Zu- und Abluftelemente sind in ihrer Einstellung nicht zu verändern oder gänzlich abzudichten. Veränderungen an Einzellüftern in den Wohnungen sind zu unterlassen.

In einer Vielzahl von Wohnungen sind Umlufthauben installiert, deren Filterwechsel dem Mieter obliegt. Eingebaute Filtermatten und Streckmetallfilter sind je nach sichtbarer Verschmutzung regelmäßig mit warmem 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 Zersetzungerscheinungen ist der Filtereinsatz auszutauschen. Filtereinsätze aus Streckmetall können 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 der Genossenschaft vorzulegen.

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 Waschhaus 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 regelmäßig, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, eine Wartung der Elektroinstallation stattfinden. Dabei sind verstellte Steckdosen frei zu räumen und der Zugang zu gewährleisten. Gleiches gilt für 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

Die Wohnungsgenossenschaft stellt jeder Wohnung eine TAE-Anschlussdose zur Verfügung.

7 Hinweise zu Einrichtungen der Außenanlagen

7.1 Grünanlagen

Die Pflege der Grünanlagen einschließlich des Strauch- und Baumbestandes erfolgt 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 nur sehr eingeschränkt möglich und bedarf im Einzelfall der Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft. Auch das Fußballspielen/Bolzen ist auf Grünflächen zu unterlassen.

7.2 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 bis 20.00 Uhr laut Hausordnung bzw. Beschilderung vor Ort.
- Eigenmächtige Veränderungen an den Spielgeräten (z.B. Umbauten, Lageveränderungen) sind untersagt.
- Das frei laufen lassen von Hunden ist untersagt.

Die Spielplätze werden in regelmäßigen Abständen lt. DIN EN 1176 und nachfolgenden Änderungen geprüft.

7.3 Müllplätze

Unsere Müllplätze sind mit Schließanlagen ausgestattet. In der Anordnung der Container und Tonnen ist eine klare Trennung der Müllsortierung ersichtlich (Hausmüll, Gelbe Tonne, Papier). Bitte beachten Sie folgende Dinge: Halten Sie die Mülltrennung ein und werfen Sie keine sperrigen Gegenstände in die Tonne, die eine weitere Befüllung erschweren. Stellen Sie nichts daneben.

7.4 Wohngebietsstraßen / Feuerwehrezufahrten

Wohngebietsstraßen und Feuerwehrezufahrten sind entsprechend verkehrsrechtlicher Anordnung extra ausgeschildert und von den Anliegern zu beachten.

7.5 Vermietete Pkw-Stellplätze

Die Nutzung der vermieteten Stellplatzanlagen ist vertraglich geregelt. Bei Störungen an Sperrpfosten und Pollern ist die Genossenschaft zu informieren.

