

# BENUTZUNGSORDNUNG

## für Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Freital eG

---

### 0. Vorbemerkungen

Wohnungen, Gebäude, Grundstücke und Nebenanlagen sind das Eigentum aller Mitglieder der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Freital eG (im weiteren Text „Genossenschaft“ genannt).

Um dieses Eigentum in einem bautechnisch intakten und ansehnlichen Zustand zu erhalten und durch zielstrebige Sanierung und Modernisierung alle Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung zu versehen, ist ein sachgerechtes Verhalten und ein pfleglicher Umgang mit unserem Eigentum durch alle Mitglieder der Genossenschaft, deren Familienmitglieder und Besucher, notwendig.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen und Auslegungsvarianten im Hinblick auf die vertragsgemäße Nutzung der Wohnungen, soll die vorliegende Ordnung helfen, Verpflichtungen zu erkennen und danach zu handeln.

Dem Selbstverständnis als Mitglied einer Genossenschaft und dem genossenschaftlichen Solidargedanken folgend, ist ein entsprechendes Verhalten zur Schaffung bzw. Erhaltung einer Wohnkultur mit solider Standardqualität unumgänglich, nicht zuletzt derentwegen Sie die genossenschaftliche Wohnform gewählt haben.

Diese Benutzungsordnung hat allgemeingültigen Charakter. Deshalb sind die nachfolgenden Regelungen insoweit zu beachten, wie sie für Bauart und Ausstattung des von Ihnen genutzten Hauses und der Wohnung zutreffen.

### 1. Hinweise zur Gewährleistung durch Baufirmen

Fachbetriebe übernehmen für neugebaute, rekonstruierte, sanierte bzw. modernisierte Wohnungen und Häuser entsprechend den erbrachten Leistungen, 4 Jahre nach VOB (Verdingungsordnung für Bauleistung) bzw. 5 Jahre nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), Gewährleistungen.

Während des laufenden Gewährleistungszeitraumes ist es untersagt, Veränderungen an den Gegenständen, die der Gewährleistung unterliegen, vorzunehmen. Für schnellverschleißende Teile, z. B. Dichtungen, Stopfbuchsen, Relais, übernimmt der Fachbetrieb nur in beschränktem Umfang Gewährleistung.

Für Schäden, die durch höhere Gewalt, unterlassene Pflege und unsachgemäße Nutzung entstanden sind, besteht kein Gewährleistungsanspruch. Für Schäden dieser Art, außer höhere Gewalt, haftet der Wohnungsnutzer.

### 2. Heizen und Lüften

Zur Gewährleistung eines gesunden Raumklimas in den von Ihnen genutzten Räumen ist es zwingend erforderlich, ausreichend zu lüften, um den ständig steigenden Pegel der Luftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung zu senken und der Gefahr von Schimmel- und Stockfleckenbildung entgegenzuwirken.

Beachten Sie bitte hierzu folgende Hinweise:

- Alle Räume sind ausreichend und kontinuierlich zu heizen.
- Möbel- und Einrichtungsgegenstände sind mindestens 5 cm (besser 10 cm) von den Wänden abzurücken, dass eine ungehinderte Hinterlüftung der Wandbereiche (bes. der Außenwände) möglich ist.
- Die Wärmeabgabe der Heizkörper ist keinesfalls durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel zu behindern.
- Türen zu weniger beheizten Räumen sind geschlossen zu halten.
- Warme Raumluft mit hohem Feuchtigkeitsgehalt durch Querlüften (Durchzug) für die Dauer von ca. 10 bis 15 Minuten abführen und dabei möglichst die Heizung abstellen. Je nach Nutzungsart Ihrer Wohnräume sollte der Durchzug mehrmals am Tag durchgeführt werden.

- Unterbinden Sie Dauerlüftung in der kalten Jahreszeit durch angekippte Fenster. Dadurch ist Schimmel im Fensterbereich vorprogrammiert und der Energieverbrauch erhöht sich.
- Eine Lüftung der Wohnung in das Treppenhaus ist zu unterlassen.
- Feuchteschäden, die auf ein falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten des Wohnungsnutzers oder durch ungenehmigte Einbauten entstanden sind, hat der Wohnungsnutzer auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

### 3. Bauliche Veränderungen

Der Wohnungsnutzer ist verpflichtet, für sämtliche Veränderungen in und im Zusammenhang mit seiner Wohnung, die schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einzuholen. Hier eingeschlossen sind Nebenräume und –flächen im Innen- und Außenbereich (z. B. Mietergärten).

Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen, die einen Zustand herstellen, der von der Grundausstattung der Wohnung abweicht. Solche Maßnahmen sind zum Beispiel:

- Veränderungen an der Sanitär, Wasser-, Abwasser-, Gas-, Elektro- und Heizungsanlage;
- das Anbringen und Aufstellen von Antennen jeglicher Art.;
- Aufstellung von Wasserbetten;
- das Anbringen von Rollläden und Markisen;
- der Austausch von Ausrüstungsgegenständen, wie z. B. Wohnungseingangs- und Wohnungstüren;
- das Verglasen von , bzw. Baumaßnahmen an und auf Balkonen ;
- Um-, An- und Ausbauten (z.B. Einziehen von Zwischendecken, Grundrissveränderungen, ...);
- Anbringen von Überdachungen;
- Anbringen von Fliesen;
- sämtliche Auf- und Einbauten im Außenbereich, wie Sichtschutzwände, Zäune, Schuppen, Garagen, Lauben, Carports, Borde, Wegebefestigung, Freisitze, Teiche, Badebecken, ...;

Genehmigte Maßnahmen sind grundsätzlich von Fachpersonal auszuführen.

### 4. Decken und Wände

#### 4.1. Befestigungen in bzw. an Wänden und Decken:

Informieren Sie sich bitte vor einer Baumaßnahme über die Beschaffenheit der Wände und Decken.

In Betonwänden können Löcher zur Aufnahme von Plastedübeln nur mit entsprechenden Werkzeugen (Hartmetall- oder Steinbohrer) gebohrt werden.

In Spannbetondecken dürfen keine Bolzen eingeschossen werden. In zweischichtigen Wänden ist jedoch zu beachten, dass die Halterung durch die von innen vorgesezte Putz- und Dämmschicht bis in den Betonkern hineinreicht und dort verankert werden muss.

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

Die Anbringung von Hängeschränken in Küchen und Bädern setzen eine doppelt beplankte Gipskartonwand (2,5 cm stark) voraus. Das Anbohren dieser Wände hat nur mit Tiefenanschlag zu erfolgen, um dahinter liegende Installationen nicht zu beschädigen. Es sind nur zugelassene Dübel entsprechend Lastaufnahme zu verwenden.

Badmöbel im Zusammenhang mit Waschtischen sind bodenstehend aufzustellen. Ist das Waschbecken im Möbel integriert, so sind die Waschtischhalterungen (Wandbolzen) nicht zu entfernen. Das genossenschaftseigene Waschbecken ist für eine spätere Wohnungsrückgabe vorzuhalten.

Achten Sie bitte darauf, niemals Nägel, Schrauben oder Ähnliches im Bereich der elektrischen Installation, der Schwachstrominstallation, der Antennen-, Klingel- und Fernsprechanlagen einzubringen. Elektrische Leitungen verlaufen in der Regel senkrecht oder waagrecht, über, unter oder neben Installationselementen, wie Schaltern, Steckdosen, Abzweigdosen.

Zur Sicherheit ist der für Befestigung vorgesehene Bereich, jedoch in jedem Falle vorher mit einem geeigneten Leitungssuchgerät, zu überprüfen.

#### 4.2. Malermäßige Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)

Schönheitsreparaturen sind regelmäßige, wie im § 4 Dauernutzungsvertrag fixiert, durchzuführende malermäßige Erhaltungsmaßnahmen hinsichtlich einer normalen Nutzung von Wohnungen.

Entsprechend dem Nutzungsvertrag sind die Wohnungsnutzer verpflichtet, die malermäßige Instandsetzung selbst zu veranlassen und zu finanzieren.

Eine Pflicht, die Schönheitsreparatur durch Fachfirmen ausführen zu lassen, besteht nicht. Allerdings muss der Wohnungsnutzer dafür sorgen, dass:

- handelsübliche Farbanstriche und Tapeten verwendet werden,
- keine Farben oder Tapeten verwendet werden, die das Entstehen von Schimmelpilzen begünstigen,
- die malermäßige Instandsetzung sach- und fachgerecht erfolgt, der Wohnungscharakter erhalten bleibt.
- Gipskartonflächen vor dem Streichen oder Bekleben mit Einlassgrund streichen.

Wand- und Deckenverkleidungen aus Styropur sind nicht zulässig.

#### 4.3. Anstriche und Tapeten

Lack-, Öl- und ähnliche Farben dürfen nicht mit scharfen Reinigungsmitteln behandelt oder gar mechanisch bearbeitet werden. Die Anstriche werden dadurch matt, bekommen Kratzer und Risse und werden unansehnlich. Bitte benutzen Sie zur Säuberung dieser Anstriche nur lauwarmes, mildes Seifenwasser und waschen Sie mit klarem Wasser nach. Auch die im Handel erhältlichen Spezialpflegemittel können unter Beachtung der jeweiligen Gebrauchsanweisung verwendet werden. Tapeten nur mit Tapetenkleister, nicht mit Latexbinder kleben.

Kunststoffe (Fensterrahmen, Türblätter und Rahmen) mit handelsüblichen Mitteln oder mit Kernseife reinigen. Immer gründlich mit warmem Wasser nachwischen.

In Küchen und Bädern dürfen nur atmungsaktive Anstrichstoffe/Tapeten verwendet werden (keine Latexfarben). Beachten Sie, dass sich wegen der starken Feuchtigkeitsentwicklung in diesen Räumen Tapeten von den Wandflächen lösen können; auch Leimfarben können Schimmelflecken zeigen.

Kellerräume, Trocken- und Waschräume grundsätzlich nur mit einem Kalk- oder Silikatfarbenanstrich versehen.

### 5. Wand- und Bodenfliesen

Fliesen sind unbeschränkt haltbar. Verwenden Sie zur Pflege bitte niemals harte Gegenstände bzw. grobkörnige Reinigungsmittel, da dadurch Kratzer entstehen können. Ein Säubern mit Säuren ist nicht statthaft, sie greifen Fugen an, lösen den Zement und führen zum Lockern der Fliesen.

Fußbodenfliesen sollten nicht gewachst werden, da sonst Unfallgefahr besteht. Silikon- bzw. Acrylfugen sind nicht wartungsfrei und müssen von Zeit zu Zeit durch den Nutzer kontrolliert werden. Schadhafte Fugen sind zwecks Erneuerung umgehend der Genossenschaft zu melden.

Das Befestigen von Gegenständen in Fliesen- und Plattenbelägen sollte möglichst im Fugenbereich erfolgen. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wird die Genossenschaft Schadenersatzanspruch geltend machen, wenn an den Fliesen solcher Art Schäden entstanden sind, die über normale und übliche Abnutzungserscheinungen hinausgehen, z. B. unnötiges und unsachgemäßes Anbohren der Fliesen oder Platten, wobei im Bad höchstens 12 Bohrungen für typische Einrichtungsgegenstände (z.B. Papierrolle, Handtuchhalter, Spiegel, Kosmetikbord etc.) als normal angesehen werden.

Am Fliesenspiegel in der Küche sind Bohrungen untersagt.

### 6. Tischlerelemente

#### 6.1. Fenster und Balkontüren aus Holz oder Kunststoff

Um die Fenster und Balkontüren öffnen und schließen zu können, sind diese mit komplizierten Beschlägen versehen. Behandeln Sie diese pfleglichst, damit sie ständig gebrauchsfähig sind. Wenden Sie niemals Gewalt beim Öffnen und Schließen an. Die Beschläge sind jährlich einmal durch die Wohnungsnutzer zu ölen (z. B. mit WD 40)

In die Rahmen der Fenster und Balkenelemente dürfen keine Nägel, Schrauben und ähnliches zur Befestigung von Gardinen oder anderen Gegenständen eingebracht werden.

Bei Verwendung von Klebstoffen muss darauf geachtet werden, dass keine oberflächenlösenden Substanzen verwendet werden. Im Zweifelsfall ist ein einschlägiger Fachmann zu befragen. Bei Schadensfällen haftet der Wohnungsnutzer.

Die Gummidichtungen an Fenstern und Türen müssen trocken sein und sie können, um ein Ankleben zu verhindern, mit geeigneten Pflegemitteln eingerieben werden.

Bei Malerarbeiten an Holzfenstern und -türen dürfen die Gummidichtungen nicht mitgestrichen werden.

Anfallendes Schwitzwasser an den Fenstern (bei älteren Systemen) ist täglich aus den Fensterrinnen zu entfernen, damit verhindern Sie das Quellen Ihres Holzfensters.

Hinweise und Ratschläge zur Wartung und Pflege von neu eingebauten Fenstern erhalten Sie von der jeweiligen Ausführungsfirma.

## 6.2. Türen

Das gewaltsame Öffnen und Schließen der Türen ist unbedingt zu vermeiden. Dies führt zu Schlossschäden und zur Lockerung der Türbänder. Außerdem können dadurch Rissbildungen zwischen Türrahmen und Wand auftreten. Gleitende Teile der Türbeschläge sind von Zeit zu Zeit einzuölen. Gleitflächen sind bei der Erneuerung des Anstriches nicht mit Farbe zu überstreichen.

Es ist nicht gestattet, Türpuffer auf dem Fußboden anzuschrauben, da z. B. die im Fußboden verlegte Elektroinstallation und der Fußbodenbelag beschädigt werden können.

In Wohnungseingangstüren ist der Einbau von Zusatzschlössern und Türspionen nur mit Zustimmung der Genossenschaft und auf eigene Kosten möglich.

Namensschilder an Wohnungseingangstüren sind nur mit lösbaren Klebverbindungen zu befestigen.

Die Namensschilder an den Klingeltastern im Hausflur und Wechselsprechanlagen werden durch die Genossenschaft angebracht..

Folierte bzw. furnierte Türen dürfen nicht gestrichen werden.

Die Farbgebung von vorhandenen Innentüren (außer Wohnungsneubau) ist wie vorgefunden. Abweichungen sind bei der Genossenschaft schriftlich zu beantragen. Erst nach Genehmigung darf eine Veränderung herbeigeführt werden.

## 6.3. Schlösser

Eingebaute Zylinderschlösser oder Einbausicherungen der Wohnungs-, Hauseingangs- und sonstigen Türen dürfen auf keinen Fall geölt werden. Treten an diesen Schlössern Störungen auf, so ist dies sofort der Genossenschaft zu melden.

Bei Verlust, bzw. Abbrechen von Haustür- und Briefkastenschlüssel ist die Genossenschaft sofort zu informieren. Nachbestellungen können nur durch die Geschäftsstelle erfolgen, die Kosten trägt der Wohnungsnutzer. Ersatzbeschaffung für Wohnungsschlüssel regelt der Wohnungsnutzer in eigener Verantwortung.

## 7. Fußböden

### 7.1. Holzfußböden

In Altbauwohnungen sind vorwiegend Holzbalkendecken mit Holzfußböden anzutreffen. Holz ist ein organischer Baustoff und daher besonders anfällig für zerstörende Schädlinge.

Küchen und Bäder sind hierbei in erster Linie vom Befall durch Hausschwamm gefährdet. Dieser Pilz breitet sich meistens in der Nähe von Wasserzapfstellen durch Spritzwasser oder Mängel an den Rohrleitungen bzw. Becken aus.

Die Pilzsporen werden häufig aus den Kellerräumen eingeschleppt und finden dann auf feuchtem Holz einen idealen Nährboden. Folgende Grundsätze sind daher zu beachten:

- Erhöhten Wasser- oder Luftfeuchtigkeitsanfall vermeiden,
- Räume regelmäßig lüften.

Durch das Lüften soll erreicht werden, dass das Holz atmen kann. Das ist zum Beispiel nicht der Fall, wenn unter dichte Fußbodenbeläge (PVC-Belag) Feuchtigkeit gelangt, die dann nicht mehr beseitigt werden kann. Es ist daher akribisch darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit unbemerkt unter Bodenbeläge, besonders PVC-Beläge; dringen kann. Tritt es dennoch auf, so ist der Bodenbelag zu entfernen und die vollständige Abtrocknung sicherzustellen.

## 7.2. Terrazzo und Kunststein

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

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.

Besitzen Sie bituminöse terrazzoähnliche Platten mit dunklem Bindemittel zwischen den Natursteinkieseln, so ist zu beachten, dass diese Platten nicht mit lösungsmittelhaltigen Bohner- oder Reinigungsmitteln in Verbindung gebracht werden dürfen. Die Reinigung mit Wasser, eventuell unter Zusatz von Spülmittel und dgl. ist ausreichend.

## 7.3. Parkett / Laminat

Parkett- / Laminatfußböden sind pflegeleicht. Staub ist mit feuchtem, gut ausgewrungenem Wischlappen zu entfernen. Wischzusätze müssen für das Belagmaterial zugelassen sein.

Vermeiden Sie unbedingt, dass Feuchtigkeit jeder Art längere Zeit auf den Parkett- / Laminatfußboden einwirken kann (Tropfwasser bei Zentralheizungen, Zimmer-Springbrunnen usw.), um ein Treiben bzw. Aufquellen der Fugen zu verhindern. Nässe macht den Fußboden stumpf, rau und unansehnlich.

## 7.4. Kunststoffbeläge

Grundsätzlich sind für alle Beläge die Hinweise des Herstellers zu beachten.

Unzulässig ist die Verwendung von heißem Wasser, Fußbodenölen oder Ölspänen, organischen Lösungsmitteln, terpentinhaltigen Reinigungsmitteln, fettigen oder ölhaltigen Wachsen sowie Stahlbürsten oder Stahlwolle, um Schrumpferscheinungen, Zermürbungen und andere Schäden zu vermeiden.

Bitte denken Sie bei der Verlegung von PVC-Belag mit vollflächiger Klebung an die Rückgabe der Wohnung bei Auszug. Ein Entfernen des Belages ist mit erheblichen Nacharbeiten für Sie verbunden.

## 7.5. Teppichbeläge

Grundsätzlich sind für alle Beläge die Pflegehinweise des Herstellers zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass durch s. g. Weichmacherwanderungen der Untergrund des Belages farblich verändert wird. Eine Fixierung des Teppichbelages ist damit verbunden, dass bei Wegnahme im Zuge eines Auszuges die Fixierung entfernt werden muss, was sehr aufwendige Reinigungsarbeiten nach sich zieht und je nach Untergrund bis zu einer erforderlichen Überspachtelung führen kann. Aufwendungen und Kosten sind durch den Nutzer zu tragen.

# 8. Treppen, Absperrungen, Geländer, Loggien und Balkone, Fassade

## 8.1. Treppen

Die Treppen müssen in einem solchen Zustand sein, dass sie stets ohne Gefahr begehbar sind. Dazu gehört unbedingt, dass nur völlig rutschsichere Pflegemittel auf Podeste und Stufen aufgebracht werden.

## 8.2. Absperrungen und Geländer

Absperrungen und Geländer innerhalb und außerhalb Ihrer Wohnung sind zu Ihrem und insbesondere zum Schutze von Kindern angebracht. Eine Abänderung oder Entfernung der Absperrungen und Geländer ist nicht gestattet.

Achten Sie darauf, dass Kinder die Treppengeländer nicht als Rutschbahn benutzen. Das führt zu Lockerungen der Geländerteile und dadurch oftmals auch zu schweren Unfällen.

### 8.3. Loggien und Balkone

Auf Balkone und Loggien sind keine handwerklichen Tätigkeiten auszuführen. Auch sind es keine Wäschetrockenplätze. Gegen das Aufhängen von Kleinwäsche hinter der Balkonbrüstung ist nichts einzuwenden. Das Aufhängen von tropfnassen Kleidungsstücken ist zu unterlassen.

Die Aufstellung von Badebecken ist nicht gestattet.

Balkone sollen so gereinigt werden, dass die darunterliegende Wohnung nicht durch Tropfwasser und Staub beeinträchtigt wird.

Blumenkästen dürfen nur mit den dafür vorgesehenen Halterungen an der Brüstung befestigt werden und sind gegen evt. Abstürzen zu sichern (Winddruck beachten!). Das Aus- oder Überlaufen von Wasser aus Blumenkästen ist zu verhindern.

Auf Fensterbrettern sind Blumenkästen und dergleichen nur dann abzustellen, wenn eine Verschmutzung der Fassade unterbunden wird. Achten Sie auch beim Gießen der Pflanzen darauf, dass kein Wasser, bzw. keine angefeuchtete Erde über den Rand der Blumenkästen gelangen kann. Das Bepflanzen der Blumenkästen mit Klettergewächsen sollte grundsätzlich unterbleiben.

Die Blumenkästen oder Pflanzschalen sind grundsätzlich ohne Beschädigung des Putzes, der Fensterbänke und der Fenster anzubringen und vor Absturz zu sichern.

Das Grillen mit Holzkohle auf Balkonen und Terrassen ist verboten. Das Grillen mit Gas oder Strom ist soweit einzuschränken, dass keine Belästigung der Mitbewohner verursacht wird.

### 8.4. Fassade

Das Reinigen der Balkone, Fenster, außenliegende Fensterbänke hat so zu erfolgen, dass kein Wasser an der Fassade herunterläuft.

Um eine Verletzung der Fassade (z. g. T. Wärmedämmfassade) zu verhindern, sind alle baulichen Maßnahmen, die das Eingreifen in die Fassade erforderlich machen, durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Es ist vorher die Genehmigung der Genossenschaft einzuholen.

Jegliche Gegenstände sind so abzustellen, dass der Kontakt mit der Fassade vermieden wird. Benutzen Sie zum Abstellen von Fahrzeugen entsprechende Abstellvorrichtungen.

Spiele, vor allem Ballspiele gegen und in der Nähe von Fassaden, die eine Fassadenbeeinträchtigung hervorrufen können, haben zu unterbleiben. Eltern haften für ihre Kinder.

Sollte dennoch eine Fassadenbeschädigung eintreten, ist diese umgehend der Genossenschaft zu melden.

Das eigenmächtige Bepflanzen von Klettergewächsen im Fassadenbereich ist zu unterlassen. Anpflanzungen vor Fassaden sind nur im ausreichenden Abstand vorzunehmen. Abschattungen von West- und Nordseiten sind zu vermeiden um Schimmel- und Algenbildung zu unterbinden.

## 9. Heizungsanlagen

### 9.1. Zentralheizungsanlagen

Die Strangregulierungsventile der Heizungsanlage sind vom Nutzer nicht zu betätigen. Heizkörperthermostatventile sind sorgfältig zu bedienen und nicht zu überdrehen. Bei auftretenden Funktionsstörungen (z.B. kaltbleibende Heizkörper) ist der zuständige Mitarbeiter der Genossenschaft zu verständigen.

Für die Bedienung der Thermostatventile ist die Bedienungsanleitung des Herstellers zu beachten. Jedes Thermostat enthält einen Temperaturfühler. Entsprechend der Raumtemperatur und der Thermostateinstellung öffnet und schließt der Heizkörperthermostat das Ventil und steuert somit den Wasserumlauf durch den Heizkörper. Die Raumluft muss die Thermostaten immer ungehindert umströmen können; nur so ist eine korrekte Raumtemperaturregelung sichergestellt. Das Heizkörperthermostat darf also nicht durch Vorhänge, Gardinen, Heizkörperverkleidungen, Möbelstücke o. ä. verdeckt oder in enge Nischen montiert werden. Andernfalls muss ein Thermostat mit Fernfühler eingesetzt werden.

Das Betreten oder Belasten der Heizkörper ist verboten, da sonst Schäden an den Heizkörpern auftreten.

## 9.2. Etagenheizungsanlagen

Es gelten die Festlegungen des Punktes 9.1. analog, sowie die besonderen Festlegungen zu einer Etagenheizung des Herstellers und des Installationsbetriebes.

## 9.3. Festlegungen für beide Heizsysteme (9.1. und 9.2.)

Bei längerer Abwesenheit während der Heizperiode sollten die Heizkörper niemals gänzlich abgestellt, sondern nur gedrosselt werden. Im Normalfall sind die Heizkörper durchgehend auf Stellung 2 zu betreiben. Zur Verhinderung des Einfrierens des Heizkörpers reicht die Thermostatstellung ❄.

Vor Beginn und während der Heizperiode sind die Oberflächen der Heizkörper mindestens monatlich einmal zu reinigen, da durch Staubablagerung Verunreinigungen an den Wandflächen über dem Heizkörper entstehen.

Jegliche Entnahme von Warmwasser und eigenmächtige Entlüftung der Heizanlage ist unzulässig, da hierdurch Störungen im gesamten Heizungsbereich entstehen können.

## 9.5. Ofen- und Kachelofenluftheizung

Eine wichtige Voraussetzung für eine gut funktionierende Ofenheizung ist ein funktionsfähiger Schornstein. Seine Pflege und Instandhaltung obliegt der Genossenschaft, die Reinigung und Kontrollaufgaben gem. Sächsischer Kehrordnung dem Bezirksschornsteinfegermeister.

Die Mitwirkung des Wohnungsnutzers besteht darin, darauf zu achten, das die Reinigungsschieber am Fuße des Schornsteines im Keller dicht abschließen und die angeschlossenen Feuerstellen dichte Rohrleitungen und Feuertüren haben, damit keine Falschluff eintreten kann.

Nach längeren Heizpausen, besonders im Sommer, kühlt der Schornstein aus und es entsteht ein sogenannter Stau. Nach Entweichen der Kaltluft ist der Schornstein wieder funktionsfähig (durch ein Lockfeuer in der Schornsteinsohle). Beim Verbrennungsvorgang ist für ausreichende Luftzufuhr zu sorgen.

Bei länger anhaltenden Störungen ist die Genossenschaft zu verständigen.

Hinweise zur Behandlung neugesetzter und vorhandener Öfen entnehmen Sie bitte den Broschüren der Herstellerfirmen, die Ihnen von der Ausführungsfirma ausgehändigt werden.

## 10. Sanitäranlagen

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass speziell bei den Sanitäranlagen Schäden auftreten, die auf Unachtsamkeit und unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind.

- Die Badeinrichtung darf nur für Badezwecke verwendet werden. Medizinalbäder mit Zusätzen von Säuren, Salzen, Moorerde usw. sind nicht gestattet.
- Waschbecken, Waschtische, Spülbecken, Badewannen und WC-Becken sind nicht für das Entsorgen von Abfällen, wie Scherben, Küchenabfälle, Katzenstreu Textilien oder dgl., zu benutzen, da dadurch Verstopfungen eintreten können. Im übrigen gilt die Abwassersatzung der Kommune. Verstopfungen, die nachweislich durch Fehlverhalten eines Nutzers hervorgerufen wurden, sind auf seine Kosten zu beseitigen.
- Die Sanitärgegenstände, wie Badewannen, Waschbecken, Duschbecken, WC- Becken bestehen aus Keramik bzw. haben eine emaillierte Oberfläche. Durch schwere und harte Gegenstände, die darauf abgelegt werden, können Beschädigungen eintreten.
- Badewanne, Waschbecken und WC-Becken nicht mit Sand oder anderen Scheuermitteln reinigen. Sie zerstören damit die Oberfläche, die dann unansehnlich wird und sich schlechter reinigen lässt. Benutzen Sie handelsübliche Reinigungsmittel ohne Sand- und Säuregehalt.
- Beim Einfüllen von heißem Wasser in Keramikbecken ist vorher eine entsprechende Menge Kaltwasser einzulassen, um Spannungsrisse zu vermeiden.
- Vermeiden Sie ein Knicken und Ausdehnen von Plast- und Metallschläuchen an den Handbrausen.
- Rohrleitungen sind nicht zur Befestigung von Leinen und anderer Gegenstände zu nutzen.
- Ventile und Armaturen können nach längerer Benutzung Undichtheiten aufweisen. Hier handelt es sich um normalen Verschleiß. Wenden Sie sich bei undichten Ventilen und Armaturen an die Genossenschaft.

- Bei Undichtheiten der Kalt- oder Warmwasserleitung, bei Kleinreparaturen und im Havariefall ist die Wasserzuleitung zur Wohnung abzusperrern. Informieren Sie sich vorher über die Lage der Absperrventile, um im Bedarfsfall keine Zeit durch Suchen zu verlieren. Ist das Absperrern eines ganzen Stranges notwendig, sind die betroffenen Mitbewohner darüber unverzüglich zu informieren.
- Die Ventile sind halbjährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.
- Durch turnusmäßige Reinigung der Einläufe und Geruchsverschlüsse sind Verstopfungen der Abflüsse in Küche und Bad vermeidbar. Verwenden Sie nur handelsübliche Reinigungsmittel. Kommt es dennoch zu Verstopfungen in Ausgüssen, WC-Becken und Badewannen hat der Wohnungsnutzer das auf eigene Kosten beheben zu lassen.

## 11. Gasgeräte

Beachten Sie die Bedienungsanweisungen für die einzelnen Gasgeräte. Treten Mängel an Geräten auf, sind die Störungen umgehend der Genossenschaft anzuzeigen.

Sind die Gasgeräte jedoch Ihr Eigentum, informieren Sie unverzüglich Ihre Vertragswerkstatt. Sämtliche Gasgeräte unterliegen einer turnusmäßigen Wartungspflicht. Für die Wartung ist der jeweilige Eigentümer des Gerätes verantwortlich. Die Zündflammen der Geräte sollten bei längerer Abwesenheit abgestellt werden, ebenfalls die Hauptabsperrhähne (Gas, Wasser).

Beachten Sie bitte, dass bei einer Umstellung von Gas- auf Elektrokochgeräte die Genehmigung der GWG erforderlich ist.

Bei Gasgeruch in der Wohnung oder im Haus keinesfalls offenes Licht verwenden und niemals die Lichtschalter, Klingel oder Rufanlage benutzen!

### **Explosionsgefahr!**

1. Fenster öffnen!
2. Gashahn schließen und
3. Gasstördienst oder die GWG sofort benachrichtigen!

## 12. Elektrische Anlagen

Die Hauptsicherung Ihrer Wohnung befindet sich auf der Zählertafel im Treppenhaus oder im Keller. Bei Ausfall einer Sicherung ist die Genossenschaft zu verständigen. Provisorien sind streng verboten.

- Achten Sie darauf, dass Ihre elektrischen Geräte immer in einwandfreiem Zustand sind. Defekte oder reparaturbedürftige Geräte und Beleuchtungskörper dürfen nicht betrieben werden.
- Nach den gesetzlichen Bestimmungen müssen alle elektrischen Geräte funktentstört sein. Sollten Sie jedoch ein älteres Gerät ohne Funkentstörung besitzen, sind Sie verpflichtet, Ihr Gerät sachgemäß auf Ihre Kosten entstören zu lassen.

Bei der Sanierung und Modernisierung der Häuser werden alle Wohnungen mit einer Wohnungsverteileranlage mit FI - Schutzschalter versehen. Sollte dieser Schalter wiederholt fallen, ist die GWG zu verständigen.

## 13. Waschmaschinen- und Trockenräume

Die Wascheräte sind so aufzustellen, dass eine gegenseitige Beschädigung unterbleibt. Rücksichtnahme und genossenschaftliche Zusammenarbeit ist in diesen Räumen gefordert. Eine regelmäßige Reinigung, einschließlich Fenster und Türen, sowie Belüftung der Räume wird vorausgesetzt. Ständiges Hängenlassen von Leinen, besonders im Außenbereich ist untersagt.

## 14. Keller

Im Keller dürfen die Einläufe zur Entwässerung sowie die Reinigungsöffnungen der Abflussleitungen und Absperrventile nicht verstellt werden. Die Kellertüren dürfen zum Zwecke einer guten Querbelüftung nicht verhängen oder zugestellt werden. Beim Anbringen eines Sichtschutzes ist darauf zu achten, dass nur luftdurchlässiges Material verwendet wird, um die erforderliche Querbelüftung zu erhalten.

Kellertüren mit einem geschlossenen Türblatt sind mit handelsüblichen Lüftungsgittern zu versehen.



Weiterhin sind Kellerfenster zur Belüftung so oft wie möglich zu öffnen. Bei Minusgraden und Sommertemperaturen ist das zu unterlassen. Zum einen dient das dem Frostschutz und zum anderen der Vermeidung von Schwitzwasser.

Die Kellerräume sind in bestimmten Zeitabständen mit einem Kalk- oder Silikatanstrich zu versehen. Von anderen Farbenstrichen ist Abstand zu nehmen.

### 15. Böden

Böden sind keine Abstellräume. Sie dürfen nur kurzzeitig zur Lagerung von Möbeln und dergleichen benutzt werden (Brandgefahr). Das Aufhängen von tropfnasser Wäsche ist verboten.

Es ist darauf zu achten, dass die Bodenoberschicht bei Bodendeckendämmung nicht durch scharfkantige Gegenstände beschädigt wird. Die Belüftung der Bodenräume darf nur kontrolliert erfolgen.

Wäscheleinen sind nach Trocknung der Wäsche zu entfernen.

### 16. Rundfunk- und Fernsehempfang / schnelles Internet (DSL)

Alle auf den Hausböden, Dächern und Fassaden installierten Antennenanlagen ohne Funktion sind zu entfernen.

Für den Fernsehempfang ist ausschließlich das Breitbandkabelnetz zu nutzen. In Objekten ohne diesen Anschluss, kann alternativ der Fernsehempfang über Satellit organisiert werden. Dann allerdings unter Regie oder Bereitstellung durch die Genossenschaft und dem Grundsatz, eine Anlage für alle Hausbewohner. Andere Lösungen sind grundsätzlich zustimmungspflichtig (siehe auch Pkt. 3).

DVB-T-Antennen in der Wohnung sind nicht zustimmungspflichtig.

Die Verbindung von Antennenanschlussdosen des Breitbandkommunikationsnetzes (Kabelfernsehen und -rundfunk) in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabeln in entsprechender Qualität vorgenommen werden.

Je nach Ausbaugrad des Breitbandkabelnetzes besteht die Möglichkeit des schnellen Internetzuganges. Hierfür sind gesonderte Anschlussbedingungen zu beachten.

### 17. Reparaturen

Alle auftretenden Störungen, Schäden und Mängel sind unverzüglich der Geschäftsstelle der GWG mitzuteilen. Nutzen Sie außerhalb der Geschäftszeiten die Fax-Verbindung, den Anrufbeantworter oder E-Mail-Kontakt und nur im Havariefall die bekannten Handy-Verbindungen.

Bei allen Informationen sind ausreichende Angaben zu Schadensort und -ausmaß zu übermitteln. Wenn vorhanden, geben Sie bitte Ihre Telefon-Nr. bei der Schadensmeldung mit an.

Die durch die GWG beauftragte Reparaturfirma setzt sich kurzfristig mit Ihnen in Verbindung. Erteilen Sie keiner Reparaturfirma eigenmächtig einen Auftrag. Sie riskieren, die anfallenden Kosten selbst zu tragen.

Nur im Gefahrenfall dürfen Hilfs- und Notdienste des jeweiligen Territoriums in Anspruch genommen werden, um Schäden für Menschen und Gebäude abzuwenden.

Derartige Dienste sind sehr kostenintensiv. Wägen Sie Ihre Entscheidung gründlich ab. Missbräuchlich in Anspruch genommene Leistungen können dem Verursacher weiterberechnet werden.

Bei Undichtheit oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort die Hauptabsperrhähne zu schließen und die Geschäftsstelle der Genossenschaft und die Betreiber zu verständigen. Bei Schäden, Störungen oder Mängeln vor den Hauptabsperrschiebern ist der Gas- oder Wasserbereitschaftsdienst zu rufen.

### 18. Gartennutzung

- Der zu vielen Häusern gehörende Hausgarten ist Bestandteil des Wohnungsnutzungsvertrages und ist nur in Verbindung mit der Wohnungskündigung kündbar. Wenn sich bei komplexen Sanierungs- und Modernisierungs- oder anderen Baumaßnahmen der Genossenschaft eine Inanspruchnahme der Gartenfläche notwendig macht, ist sie entschädigungslos zu gewähren.
- Gartenland, welches nicht zum Haus gehört, ist nicht Bestandteil des Wohnungsnutzungsvertrages und wird demzufolge verpachtet oder in Pflege (Fremdfirma) gegeben. Die Pflegekosten werden als Betriebskosten den jeweiligen Anliegern angerechnet.

- Wäschetrockenplätze sind Bestandteil des Nutzungsvertrages. Sie sind durch die Hausgemeinschaften gemeinsam zu pflegen oder sie werden in Pflege gegeben und die entstehenden Kosten ebenfalls als Betriebskosten umgelegt.
- Der Gartennutzer ist berechtigt Kleingehölze, niederstämmige Obstbäume und Sträucher bis 3 m Wuchshöhe zu pflanzen. Für Blumen- und Grünpflanzen gibt es keine Einschränkungen (Pflanzen die dem Rauschmittelgesetz unterworfen sind ausgeschlossen).  
Die Erträge stehen dem Nutzer zu. Schädigungen durch Dritte (z.B. Diebstahl der Früchte) oder durch die Natur (z.B. Hagelschlag) fallen in das Risiko des Gartennutzers. Sie berechtigen nicht zur Minderung der Nutzungsgebühr (Miete) oder zum Schadenersatz durch die Genossenschaft. Das Pflanzen von groß werdenden Bäumen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft.
- Der Garten ist stets in einem gepflegten Zustand zu halten. Hierbei ist folgendes zu beachten:
  - Anpflanzungen an Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz des Freistaates Sachsen (bis 2m Wuchshöhe 0,5 m, darüber mindestens 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze!)
  - Baumfällungen grundsätzlich nur mit Zustimmung der Genossenschaft,
  - ohne Zustimmung der Genossenschaft keine Haltung von Tieren,
  - keine Verwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln
  - Kompostierung von Gartenabfällen nur bei Ausschluss einer Geruchsbelästigung für Nachbarn
  - Kompostierung von Küchenabfällen nur in geschlossenen Thermokompostern (auch unter Ausschluss einer Geruchsbelästigung)

Bitte denken Sie bei einer Kompostierung auch an die Verwertung des Komposts. Hierfür werden entsprechende Flächen zum Untergraben benötigt.

Bei Verwilderung des Gartens wird dieser in Pflege (Fremdfirma) mit Kostentragung durch den Gartennutzer gegeben.

- Eine Aufstellung von Regenwasserauffangbehältern an Genossenschaftsgebäuden (Regenfallrohren) bedarf der Zustimmung durch die Genossenschaft. Die Nutzung des Wassers ist für alle Gartennutzer zu gewährleisten.
- Der Gartennutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht des Gartens, insbesondere den Winterdienst. Falls dabei ein Abstumpfen gegen Glätte erforderlich ist, hat er umweltschonende Streumittel einzusetzen.
- Der Gartennutzer darf Auf- und Einbauten (siehe Pkt. 3) nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft herstellen. Bei Kündigung des Gartens durch Wohnungswechsel sind diese auf eigene Kosten zu entfernen.
- Unterverpachtung oder sonstige Überlassung des Gartengrundstückes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der GWG gestattet.
- Die Nutzung eines Gartens befreit den Mieter nicht von der Pflege von Allgemeinflächen des Objektes.
- Offene Feuer sind nur in Feuerschalen und –körben mit einem Mindestabstand von 20 m zu Gebäuden gestattet. Eine Belästigung der Mitbewohner durch Rauchentwicklung ist auszuschließen. Das Risiko für evtl. Schäden trägt der Gartennutzer.
- Das Grillen in Hausgärten ist nur bei Ausschluss einer Belästigung von Mitbewohnern gestattet. Für das Nutzen eines Grills als Feuerstätte gilt das Gleiche wie für Feuerschalen und –körbe.
- Die Mitarbeiter der Genossenschaft bzw. seine Beauftragten dürfen den Garten jederzeit betreten.
- Die Kosten für Gartenbewässerung und evtl. andere anfallende Kosten sind durch den Gartennutzer zu tragen.

Diese Benutzungsordnung wird vom Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Freital eG, Breite Straße 9, 01705 Freital, ab 01.07.2010 in Kraft gesetzt.

Freital, im April 2010