



Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG



Benutzerordnung



Inhalt

Inhalt	2	
I. Grundsätze	3	
II. Nutzung der Wohnung	4	
▶ 1. Reparaturen	4	
▶ 2. Malermäßige Instandsetzung	4	
▶ 3. Bauliche Veränderungen	6	
▶ 4. Heizen	6	
▶ 5. Fußbodenheizung	8	
▶ 6. Lüften	9	
▶ 7. Lüftungsanlagen	10	
▶ 8. Waschen und Trocknen	11	
▶ 9. Anbringen, Befestigen von Einrichtungen	11	
▶ 10. Fußböden	12	
▶ 11. Fliesen und Fugen	12	
▶ 12. Fenster und Türen	13	
▶ 13. Schlösser und Schlüssel	14	
▶ 14. Gasgeräte	15	
▶ 15. Balkone und Loggien	16	
▶ 16. Verschattungselemente	17	
▶ 17. Sanitäranlagen / Wasserversorgung / Trinkwasserhygiene	18	
▶ 18. Elektroanlagen	20	
III. Nutzung von Nebengassen und Gemeinschafts- einrichtungen	21	
▶ 1. Haustechnische Anlagen	22	
▶ 2. Mieterkeller	22	
▶ 3. Aufzüge	23	
▶ 4. Geländer, Absperrungen	23	
▶ 5. Außenanlagen	23	
▶ 6. Spielplätze / Sitzecken	24	
▶ 7. Müllplätze	24	
▶ 8. Wohngebietsstraßen / Feuerwehrezufahrten	24	
IV. Brandschutz	25	



I. Grundsätze

Die Mitglieder und Mieter der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (SWGD) sind durch ihre Mitgliedschaft zur Förderung und Erhaltung einer ansprechenden Wohnkultur verpflichtet.

Folgende Grundsätze sind von Mitgliedern und Mietern, nachfolgend Nutzer genannt, zu beachten:

- Die Erhaltung der Gebäude und Außenanlagen ist oberstes Ziel dieser Benutzungsordnung.
- Die überlassenen Räume und die Außenanlagen sind pfleglich zu behandeln.
- Störungen, Schäden, Mängel und Reparaturen sind unverzüglich der SWGD zu melden.
- Bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der SWGD möglich.
- Zugelassene Arbeiten sind fachgerecht und mit Rücksicht auf Nachbarn auszuführen.
- Die Reinigung und Pflege hat nur mit geeigneten und handelsüblichen Mitteln zu erfolgen.
- Derjenige, der durch sein Handeln einen Schaden verursacht hat, haftet für diesen.

Das gesamte Erscheinungsbild der Wohnanlagen hat Vorrang vor möglichen Einzelinteressen der Mitglieder und Mieter.

Die nachfolgenden Regelungen sind insoweit zu beachten, wie sie für die Bauart und Ausstattung der Nutzungseinheit zutreffen.



II. Nutzung der Wohnung

1. Reparaturen

Am Eigentum der SWGD dürfen keine Reparaturen selbst ausgeführt werden oder an Dritte in Auftrag gegeben werden.

Es besteht kein Anspruch auf Erstattung von Kosten für Reparaturen, die ohne Genehmigung der SWGD ausgeführt wurden.

Für den Gefahrenfall hat die SWGD einen **Havariedienst** eingerichtet.

Dieser ist bei unmittelbarer Gefahr für Leib und Leben sowie für die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen und nur außerhalb der Geschäftszeit der SWGD in Anspruch zu nehmen. Die Telefonnummer des Havariedienstes kann aus den Informationen der Haus-
tafel bzw. der Homepage der SWGD (www.swg-dresden.de) entnommen werden.

2. Malermäßige Instandsetzung

Der Nutzer ist regelmäßig zur Durchführung der malermäßigen Instandsetzung, im Rahmen der normalen Abnutzung der Nutzungseinheit, vertraglich verpflichtet. Neutrale Anstriche und Tapeten werden empfohlen. Flüssige Raufaser, Rauputz und Farbanstriche direkt auf die Wände sollten vermieden werden, da diese nur mit hohem Kostenaufwand wieder entfernt werden können.

Trockenbauwände (Gipskartonplatten) sind vor Tapezierarbeiten mit Tiefengrund zu behandeln.



Hinweise zu Klimaplatten

Tapezieren/Streichen

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit einer Klimaplatte dürfen diese grundsätzlich nicht tapeziert werden. Für den Deckanstrich sind Farben auf mineralischer Basis (Silikatfarbe) zu verwenden, um die Atmungsaktivität der Oberfläche weiter zu gewährleisten. Dispersionsfarben und Latexfarben sind unzulässig.

Verputzen

Das Auftragen von diffusionsoffenem, acrylatfreiem, mineralischem Spritz- oder Dünnputz nach Herstellervorschrift ist möglich. Besonders empfohlen wird ein dünnschichtiger Silikatputz (max. drei Millimeter) mit systembedingter Grundierung.

Spachteln

Die Verwendung der Spachtelmasse auf mineralischer Basis ergibt eine hochwertige Oberflächenvergütung und ist diffusionsoffen. Vorher müssen die Platten mit Tapetengrund behandelt werden. Die Oberflächenveredlung darf nur mit einem atmungsaktiven Anstrichstoff durchgeführt werden.

Fliesen

Fliesen beeinträchtigen die Funktionalität der Klimaplatten und sind nicht zulässig.

Bohren/Dübeln

Das Bohren in Klimaplatten ist grundsätzlich möglich. Hier sollte darauf geachtet werden, dass Dübel und Schraube lang genug sind, um im Mauerwerk entsprechend Halt zu finden. Um Beschädigungen an der Klimaplatte zu vermeiden, sollte der Durchmesser des Bohrloches auch zum Dübel passen und bündig an der Plattenoberfläche abschließen.



3. Bauliche Veränderungen

Der Nutzer ist verpflichtet, für alle beabsichtigten baulichen Veränderungen am Gebäude, in den überlassenen Räumen, Nebengelassen, Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der SWGD einzuholen.

4. Heizen

In allen Gebäuden wurde für eine optimale Temperaturverteilung in den Räumen ein hydraulischer Abgleich vorgenommen, sowie die Einstellung der Durchflussmenge von Heizwasser, u. a. in Abhängigkeit von der Leitungslänge der einzelnen Heizkreise und der notwendigen Raumtemperaturen durchgeführt.

Eine ausreichende Beheizung und Belüftung aller Räume ist aus bauphysikalischer Sicht für die Erhaltung der Gebäudesubstanz erforderlich. Ausgekühlte Räume neigen durch Tauwasserbildung in Verbindung mit organischen Substanzen wie Tapeten und Farben zu Schimmelbildung. Ein gesundes Wohnklima erreicht man durch eine kontinuierliche Beheizung und eine angemessene Belüftung aller Räume.

Möbel- und Einrichtungsgegenstände sind mindestens 5 cm von den Wänden entfernt aufzustellen, sodass eine ungehinderte Hinterlüftung der Wandbereiche, insbesondere der Außenwände, möglich ist. Türen zu weniger beheizten Räumen sind geschlossen zu halten.

Als ideale relative Luftfeuchte gilt ein Wert von 40 % bis 55 %. Eine gleichmäßige Wärme in allen Räumen von ca. 21°C ist kostengünstiger als die kurze und starke Beheizung des hauptsächlichsten Aufenthaltsraumes und abgedrehte Heizkörper in den übrigen Räumen.



Thermostatventile sind vor Beschädigung zu schützen und müssen jederzeit zugänglich sein. Jedes Thermostat enthält einen Temperaturfühler. Entsprechend der Raumtemperatur und der Thermostateinstellung öffnet und schließt das Heizkörperthermostatventil. Die Raumluft muss das Thermostat immer ungehindert umströmen können, nur so ist eine korrekte Raumtemperaturregelung sichergestellt. Die Heizkörper und Heizkörperthermostatventile sollten nicht durch Vorhänge, Gardinen, Heizkörperverkleidungen, Möbelstücke o. ä. verdeckt werden.

In der Heizperiode empfiehlt es sich, die Heizkörper regelmäßig mit einer trockenen Bürste zu reinigen. Das Belasten der Heizkörper (z. B. durch Betreten beim Fensterputzen) ist verboten, um Schäden an den Heizkörpern, Halterungen, Rohren und Dichtungen zu vermeiden.

Die an den Heizkörpern angebrachten Heizkostenverteiler sind vor Beschädigung zu schützen und müssen jederzeit zugänglich sein. Fällt ein Messgerät aus, ist umgehend die SWGD zu informieren.

Bei Abwesenheit während der Heizperiode sind Heizkörper wegen der Gefahr des Einfrierens niemals abzustellen, sondern nur zu drosseln (Thermostateinstellung auf Stern *).

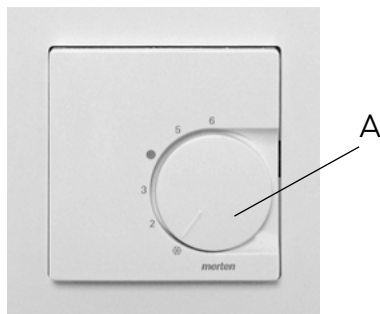
Heizungsanlagen dürfen durch Nutzer in ihrer Funktion nicht beeinflusst oder verändert werden (Veränderung von Voreinstellungen, Entfernen von Heizkörpern, Verstellen von Strangventilen etc.). Jegliche Entnahme von Warmwasser und eigenmächtige Entlüftung der Heizungsanlage ist unzulässig, da hierdurch Störungen im gesamten Heizungsbereich entstehen.

Bei Etagenheizungen beachten Sie die Bedienungsanleitung des Herstellers. Informieren Sie sich zusätzlich zum Umgang mit Gasgeräten auf Seite 15.

5. Fußbodenheizung

Die Fußbodenheizung reagiert als Flächenheizung nur träge auf geänderte Einstellungen der vorhandenen Thermostate. Der Grund dafür ist, dass sich der Estrichfußboden erst erwärmt, bevor die thermische Energie im Raum ankommt. Wenig beheizte Räume benötigen in der Regel bis zu 2 Stunden, bis eine Wohlfühltemperatur erzielt wird. Änderungen an der Thermostatstellung zeigen ihre Wirkung erst nach ca. 1 Stunde. Der massive Fußboden wirkt dabei als Wärmespeicher und gibt auch in Heizpausen die Wärme in den Raum ab. Im Gegensatz zu herkömmlichen Heizkörpern funktioniert die Fußbodenheizung mit sehr niedrigen Oberflächentemperaturen, knapp über der Raumtemperatur. So gibt die Heizung mit sinkender Differenz zwischen Raum- und Oberflächentemperatur automatisch weniger Energie ab.

Mit dem Einstellrädchen (A) wird die gewünschte Raumtemperatur eingestellt. Die Skala entspricht einem Temperaturbereich von ca. 5 bis 30 °C.



Skalen zu Temperatureinstellung mit Merkciffern

❄ = 5 °C	● = 20 °C
2 = 10 °C	5 = 25 °C
3 = 15 °C	6 = 30 °C

Der Heizkörper im Bad ist ebenfalls an den Kreislauf der Fußbodenheizung angeschlossen, das bedeutet, dass diese Heizkörper nur handwarm werden.



Individuelle Veränderungen an den Stelltrieben in den Heizkreisverteilerkästen sind untersagt, da dadurch das Gesamtsystem in der Wohnung beeinflusst und gestört werden kann und unter Umständen nicht mehr effektiv heizt. Sollte die Wohnung nicht ausreichend aufgeheizt werden, ist die SWGD zu informieren.

Viele Möbel (vorwiegend ohne Sockel) und insbesondere dicke Teppiche können die Wirkung der Fußbodenheizung beeinträchtigen. Bei ungewöhnlich schweren Gegenständen, z. B. ein großes Aquarium, ein schwerer Bücherschrank ist darauf zu achten, dass sich das Gewicht gut verteilt. Dünne Füße sind nicht direkt auf dem Fußboden aufzusetzen. Eine Platte ist darunterzulegen, damit sich das Gewicht verteilen kann.

6. Lüften

Die Raumluft in den genutzten Räumen reichert sich ständig durch Personen, Grünpflanzen, Haustiere und durch Wasch- bzw. Kochvorgänge mit Feuchtigkeit an. Dicht schließende Fenster und Türen verstärken diesen Effekt.

Das Feuchtigkeitsaufnahmevermögen der Luft ist abhängig von deren Temperatur. Kommt es durch Abkühlung feuchter Luft zu Tauwasserbildung, kann das zu Feuchteschäden oder Schimmelbefall führen. Deshalb ist Schweißwasser im Fensterbereich bzw. auf darunter befindlichen Fensterbrettern zu entfernen.

Zur Gewährleistung eines gesunden Raumklimas und zur Vermeidung von Gebäudeschäden ist es erforderlich, regelmäßig ausreichend zu lüften (mindestens 2- bis 3-mal täglich) und anschließend die kalte, trockene Frischluft zu erwärmen. Die Lüftung soll einen möglichst vollständigen Austausch der feuchtwarmen Raumluft bewirken. Dazu ist kurz (2 bis 5 Minuten), intensiv und bei weit geöffnetem Fenster zu lüften (Stoßlüftung), um den gewünschten Trocknungseffekt und somit das Absinken der relativen



Luftfeuchte zu erreichen. Besonders wirksam ist auch das Querlüften, bei dem gegenüber liegende Fenster und Türen in der Wohnung zugleich geöffnet werden. Durch Druckunterschiede strömt die Luft schneller durch die Räume, sodass nach nur 1 bis 2 Minuten die gesamte Luft einmal ausgetauscht wird. Die anschließende Erwärmung der Frischluft ermöglicht dann die Aufnahme von Feuchtigkeit aus Wänden und Gegenständen. Mit der nächsten Stoß- oder Querlüftung wird diese Feuchtigkeit wieder an die Außenluft abgegeben. Dauerhaft gekippte Fenster sorgen nicht für einen ausreichenden Luftaustausch und führen zur Auskühlung von Wänden und Möbeln, die sonst als Wärmespeicher dienen. Um zu verhindern, dass die feuchtwarme Raumluft aus beheizten Räumen ungehindert in kältere Räume gelangen kann, sollten die Zimmertüren, besonders von Bad, Küche und Schlafzimmer, während der kalten Jahreszeit geschlossen bleiben. Die feuchtwarme Raumluft muss gezielt aus dem Raum, in dem sie entstanden ist, nach außen abgeleitet werden.

Schimmelbefall kann auf mangelhaftes oder falsches Heiz- und Lüftungsverhalten zurückzuführen sein. Schimmelbefall ist der SWGD umgehend anzuzeigen. Die SWGD behält sich vor, bei Verschulden des Nutzers die Mängel auf dessen Kosten zu beseitigen.

7. Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen dienen der kontrollierten Zuführung von Frischluft und der Abführung der verbrauchten sauerstoffarmen Abluft und bestimmen maßgeblich das Raumklima der entsprechend ausgestatteten Wohnungen.

Zur Durchführung von Wartungsarbeiten hat der Nutzer der SWGD regelmäßig den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Das Einbinden von Küchenabluflhauben in das Lüftungssystem führt zur Störung der Entlüftung und ist deshalb verboten.



Die Lüftungssiebe der Abluftöffnungen bzw. die Tellerventile in den Wohnungen sind vom Nutzer regelmäßig zu reinigen, sodass jederzeit der ungehinderte Luftdurchzug gewährleistet wird. Zeigt der Filter Reinigungsbedarf an, hat der Nutzer den Filter entsprechend der Bedienungsanleitung zu reinigen. Auf keinen Fall sind Lüftungsöffnungen zu verschließen.

8. Waschen und Trocknen

Die Wohnung ist für das Trocknen der Wäsche grundsätzlich nicht geeignet. Dafür sind die vorhandenen Wäschetrockenplätze oder Trockenräume zu nutzen. Wäscheständer zum Trocknen der Wäsche können bis maximal in Brüstungshöhe auf Balkon bzw. Loggia genutzt werden. Werden Gemeinschaftsräume zum Waschen und Trocknen genutzt, ist auf ausreichendes Lüften zu achten.

Waschautomaten sind schwingungsarm aufzustellen. Der Betrieb ist während der Ruhezeiten (siehe Hausordnung) zu unterlassen. Das Betreiben von Ablufttrocknern bedarf der Zustimmung der SWGD.

9. Anbringen, Befestigen von Einrichtungen

Der Nutzer hat sich vor dem Anbringen bzw. Befestigen von Einrichtungsgegenständen (Haken, Bilderrahmen, Hängeschränke, Wandborde, Regale usw.) an Wänden über deren Beschaffenheit und Tragfähigkeit zu informieren. Im Zweifelsfall ist bei der SWGD nachzufragen. In Fußböden dürfen grundsätzlich keine Bohrungen eingebracht werden.

Halterungen müssen mit geeigneten Werkzeugen und Dübeln angebracht bzw. verankert werden. In Gipskartonwänden müssen Spezialdübel verwendet werden. Aufgrund der geringen Stärke eignen sich diese Decken und Wände nicht zur Befestigung von schweren Gegenständen.



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

10. Fußböden

Das Reinigen mit harten Gegenständen bzw. grobkörnigen Reinigungsmitteln ist nicht gestattet. Zur Vermeidung von Druckstellen oder Verfärbungen sind geeignete Untersetzer (z. B. Filzgleiter) zu verwenden. Fußböden sind temperaturempfindlich und können durch das Abstellen heißer Gegenstände (Töpfe etc.) beschädigt werden.

11. Fliesen und Fugen

Das Befestigen von Gegenständen in Fliesen hat möglichst im Fugenbereich zu erfolgen. Ist das nicht möglich, ist mit gebotener Vorsicht die Glasur anzubohren. Schlagbohrwerkzeuge sind für Bohrungen in Fliesen ungeeignet.

Nach dem Duschen oder Baden sind die Fliesen trockenzuwischen.

Silikon- bzw. Acrylfugen sind trocken zu halten und regelmäßig zu säubern. Risse sind der SWGD anzuzeigen.



12. Fenster und Türen

Bei Schwergängigkeit sollte niemals Gewalt beim Öffnen und Schließen angewendet, sondern die SWGD informiert werden. Scharniere, Bänder oder gleitende Teile können bei Schwergängigkeit mit Silikonspray gepflegt werden. Dichtungen sind von Fremdkörpern freizuhalten.

Der Einbau von Spionen und Zusatzschlössern bedarf der vorherigen Zustimmung der SWGD. Zum Anbringen von Namensschildern, Gardinen, Tür- bzw. Fensterpuffern oder anderen Gegenständen dürfen keine Nägel, Schrauben usw. verwendet werden. Bei Verwendung von Klebstoffen ist darauf zu achten, dass keine oberflächenlösenden Substanzen verwendet werden.

Anfallendes Schweißwasser an Fenstern und Fensterbänken ist regelmäßig zu entfernen. Gummidichtungen an den Fenstern sind trocken zu halten und können, um ein Ankleben zu verhindern, mit geeigneten Pflegemitteln eingerieben werden. Fenster und Türen aus Holz sind fachgerecht zu streichen, soweit der Nutzer dazu vertraglich verpflichtet ist. Die Beschläge und Dichtungen sind nicht zu überstreichen. Folienbeschichtete bzw. furnierte Türen dürfen nicht gestrichen werden.

Vorhandene Lüftungselemente (z. B. Zuluftschlitze, Fensterlüfter) dürfen nicht verändert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Türblätter dürfen nicht gekürzt werden.

Werden einzelne Zimmertüren während der Nutzung nicht benötigt und ausgehängen, sind sie sicher, trocken und fachgerecht zu lagern. Sie sind bei Auszug wieder einzubauen.

Die Reinigung der Türen und Fenster kann je nach Verschmutzungsgrad mit einem weichen Tuch, warmer Seifenlauge oder einem handelsüblichen Reinigungsmittel ohne scheuernde Bestandteile erfolgen. Aggressive oder Lösungsmittelhaltige Reiniger dürfen nicht angewendet werden.



Sollten Türzargen abgeklebt werden, beispielsweise zum Streichen der Wände, sind geeignete Klebebänder einzusetzen.

Der Obentürschließer der Wohnungseingangstür verfügt über eine integrierte Öffnungsunterstützung, wodurch das Öffnen der Tür erleichtert wird. Der Obentürschließer darf vom Nutzer nicht ausgehängen oder manipuliert werden.

Fensterläden und Rollläden sind vorsichtig und leise zu öffnen oder zu schließen. Sie sind durch eine feste Arretierung in der Halterung gegen Beschädigung durch Wind zu schützen. Bitte beachten Sie auch die Hinweise zum Thema Verschattungselemente auf Seite 17.

13. Schlösser und Schlüssel

Zylinderschlösser dürfen durch den Nutzer nicht geölt werden.

Der Schließzylinder der Wohnungseingangstür besitzt in der Regel keine Not- und Gefahrenfunktion. Das heißt, dass von außen nicht geschlossen werden kann, wenn auf der Innenseite der Wohnungstür ein Schlüssel steckt.

Bei Verlust, Verschleiß oder Abbrechen von Schlüsseln hat der Nutzer sofort die SWGD zu informieren.

Die Nachbestellung von Schlüsseln einer Schließanlage (z. B. Haustür) ist nur mit Genehmigung der SWGD möglich.

Die Kosten für Schlüsselnachfertigungen trägt der Nutzer.



14. Gasgeräte

Alle Gasanlagen und Gasgeräte sind wartungspflichtig. Die SWGD ist verpflichtet, diese Wartung durchführen zu lassen bzw. die Durchführung zu kontrollieren. Der Nutzer hat den Zugang zu den Geräten zu gewährleisten. Treten Mängel oder Störungen an Gasgeräten auf, sind insbesondere bei Gasgeruch, die Geräte unverzüglich außer Betrieb zu nehmen und die SWGD zu informieren. Die Inspektion, Einstellung, Wartung, Innenreinigung und Instandsetzung von Gasgeräten wird regelmäßig durch einen anerkannten Fachhandwerksbetrieb vorgenommen. Der Nutzer darf keine Veränderung am Gasgerät, den Zu- und Ableitungen vornehmen. Bei längerer Abwesenheit sollten die Hauptabsperrhähne geschlossen werden.

Die Wartung von Gasetagenheizungen muss jährlich erfolgen. Die SWGD beauftragt die Wartung der SWGD eigenen Gasetagenheizungen. Die Wartung der privaten Gasetagenheizung des Nutzers ist vom Nutzer zu beauftragen. Der Nutzer hat regelmäßig den Nachweis über die erfolgte Wartung zu erbringen. Mängel sind umgehend durch zugelassene Installationsbetriebe beseitigen zu lassen.

Zusätzlich wird bei allen Gasetagenheizungen und Gasdurchlauferhitzern regelmäßig eine Kontrolle der Abgaswege durch einen Schornsteinfeger durchgeführt. Der Nutzer hat den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Gasherde sind grundsätzlich Eigentum der Nutzer. Für die Sicherheit, Wartung und Pflege ist der Nutzer verantwortlich. Die Wartung der Gasherde hat alle vier Jahre durch eine Fachfirma zu erfolgen. Der Nutzer hat regelmäßig den Nachweis über die erfolgte Wartung zu erbringen. Mängel sind umgehend durch zugelassene Installationsbetriebe beseitigen zu lassen. Für die noch im Eigentum der SWGD befindlichen Gasherde wird die Wartung regelmäßig durch die SWGD veranlasst.



Im Umfeld von Gasgeräten sind Faktoren, die Einfluss auf die Betriebssicherheit haben, zu beachten. Beispiele hierfür sind:

- Be- und Entlüftungsöffnungen in Türen, Decken, Fenstern und Wänden dürfen nicht verschlossen, verkleinert oder überdeckt werden, auch nicht zeitweise.
- Die ungehinderte Zufuhr von Frischluft zu dem Gerät darf nicht beeinträchtigt werden. Hierauf ist besonders bei Schränken, Regalen, Verkleidungen usw. in der Nähe des Gerätes zu achten.
- Die Lagerung und Verwendung von explosiven oder leicht entflammbaren Stoffen (Benzin, Papier, Farben, Sprays, Klebstoffen usw.) in der Umgebung des Gerätes ist nicht gestattet.

Bitte beachten Sie auch die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz auf Seite 25.

15. Balkone und Loggien

Die Farbgestaltung von Balkonen und Loggien darf nicht geändert werden. Die SWGD behält sich das Bestimmungsrecht über das äußere Erscheinungsbild vor.

In die Fassade und in die Balkon- und Loggiakonstruktion darf weder gebohrt noch geschraubt werden. Ebenso ist das Dübeln, Stemmen oder Nageln nicht gestattet, um Substanzschäden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Das Anbringen und die Installation von Satellitenantennen und Solaranlagen bedarf der Zustimmung der SWGD. Nach der Zustimmung darf die Installation nur so erfolgen, dass diese Anlagen von außen nicht sichtbar sind bzw. nicht optisch das Gebäude beeinträchtigen, benachbarte Gebäude nicht erheblich blenden und keine Schäden am Gebäude verursachen.



Es ist nicht gestattet Elektro- oder Antennenkabel durch Fensterelemente zu führen, um Steckdosen, oder andere technische Geräte (z. B. Heizstrahler oder Lampen) zu installieren.

Bei der Nutzung und Reinigung der Balkone oder Loggien ist zu beachten, dass Nachbarn nicht durch Lärm, Staub, Tropfwasser etc. beeinträchtigt werden. Blumenkästen und Bepflanzungen dürfen nur so angebracht werden, dass von ihnen keine Gefahr ausgehen kann und eine Beschädigung und Verschmutzung der Balkone, Loggien oder Fassaden ausgeschlossen ist. Bei Brüstungen mit Verkleidung (z. B. Alucobond) sollte die Reinigung der Brüstung nur von Hand mit einer weichen Bürste und mit klarem Wasser durchgeführt werden. Falls nötig kann ein mildes Reinigungsmittel zugesetzt werden. Nicht auf sonnenerhitzten Oberflächen reinigen ($> 40\text{ }^{\circ}\text{C}$), da sich sonst durch schnelles Antrocknen Flecken bilden.

16. Verschattungselemente

Elemente für den Sonnen-, Blend- und/oder Sichtschutz (Verschattungselemente, Markisen) sind zustimmungspflichtig und dürfen nur mobil und so errichtet werden, dass davon keine Schäden an der Substanz oder Unfallgefahren ausgehen, d. h. wind- und absturzsichere Aufstellung in Ständern, Verwendung von Klemmeinrichtungen etc.

Das Sichern aller Verschattungselemente bei Abwesenheit und nachts sowie bei Niederschlägen, starkem Wind und anderen Witterungsunbilden sollte unbedingt erfolgen, um Schäden zu vermeiden. Bei Nutzung von Markisen ist darauf zu achten, dass der Stoff glatt gespannt ist, da dieser sonst einreißen kann. Die Markisenbespannung darf nicht über einen längeren Zeitraum im feuchten und nassen Zustand aufgerollt sein, da sonst Stockflecken oder Schimmel entsteht.



17. Sanitäranlagen / Wasserversorgung / Trinkwasserhygiene

Die Kalt- bzw. Warmwasserversorgung ist mit je einem zentralen Absperrventil (meist im Installationsschacht) ausgestattet. Bei Undichtheiten, im Havariefall und bei Abwesenheit ist die Wasserzuleitung abzusperren. Über die Lage der Absperrventile (auch im Keller) hat sich der Nutzer zu informieren, um im Havariefall schnell reagieren zu können.

Öffnungen an den Installationsschächten bzw. Revisionsöffnungen (Klappen, Platten, Fliesen, etc.) müssen für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich sein.

Folgende Hinweise sichern eine lange Nutzungsdauer von Sanitäreinrichtungen:

- Waschbecken, Spülbecken, Badewannen und WC-Becken sind nicht für die Entsorgung von Abfällen (Essensreste, Fette, Hygieneartikel, Katzen- und Vogelfstreu usw.) zu benutzen, da dadurch Verstopfungen entstehen können.
- Um Verstopfungen vorzubeugen, sind Geruchsverschlüsse (Siphon) regelmäßig zu säubern und Ablagerungen (Fett, Haare, etc.) zu entfernen.
- Knicken und Ausdehnen von Plast- und Metallschläuchen an den Handbrausen ist zu vermeiden.
- Rohrleitungen sind nicht zur Befestigung für Wäscheleinen und andere Gegenstände zu nutzen.
- Absperrhähne, Ventile und Armaturen sind regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Das Gleiche gilt für private Küchenmischbatterien und Waschmaschinen- und Flexschläuche.
- Sanitärkeramik darf keinesfalls mit scheuernden oder ätzenden Reinigungsmitteln (auch keine Haushaltsschwämme mit kratzender Beschichtung) gereinigt werden. Essighaltige Reinigungsmittel müssen immer gut abgespült werden.



- Brausesiebe oder Perlatoren sind regelmäßig zu reinigen. Zum Entfernen der Kalk- und Schmutzablagerungen sind diese auszubauen und in ein Essig-Bad (Konzentration max. 10 % bei 20 °C) mit einer Einwirkzeit von 2 bis 5 Stunden zu geben. Danach gründlich mit Wasser durchspülen.

Der Nutzer trägt eine Mitverantwortung für gesundes Trinkwasser.

Im Urlaub, den Ferienzeiten oder bei längerer Abwesenheit sind Verwandtschaft oder Nachbarn zu beauftragen, regelmäßig heißes und kaltes Wasser durch alle Wasserhähne fließen zu lassen.

Nach längerer Abwesenheit, also mehrere Tage oder Wochen, sollte vor dem Duschen das Wasser, das im Duschschlauch gestanden hat, ablaufen und gründlich nachgespült werden. Darüber hinaus sollte nach längerer Abwesenheit das Trinkwasser vor Verwendung für Speisen und Getränke so lange ablaufen, bis frisches Wasser nachfließt. Dies erkennt man daran, dass es etwas kühler aus der Leitung kommt, als das Stagnationswasser.

Notwendige Maßnahmen zum Erhalt der Trinkwasserhygiene bei Abwesenheit sind unbedingt zu beachten:

- Bei einer Abwesenheit bis zu zwei Tagen genügt es, das Stagnationswasser ablaufen zu lassen (bis das Wasser spürbar kälter/heißer wird).
- Bei Abwesenheit von mehr als zwei Tagen ist das Trinkwasser nach der Rückkehr warm und kalt an allen Entnahmestellen jeweils 5 Minuten fließen zu lassen.
- Bei selten genutzten Entnahmestellen (z. B. Gästetoilette) ist das Wasser regelmäßig (mindestens alle 72 Stunden) auszutauschen, indem das Trinkwasser warm und kalt jeweils 5 Minuten fließen kann.

Arbeiten an der Trinkwasserinstallation (auch das Tauschen von Wasserarmaturen) dürfen nur von Fachbetrieben durchgeführt werden.



18. Elektroanlagen

Arbeiten an Elektroanlagen sind grundsätzlich von einer SWGD-beauftragten Fachfirma durchzuführen. Ausnahmsweise kann bei Ausfall einer Kippsicherung eine neue Sicherung mit gleicher Stromstärke ersetzt werden. Vor dem Erneuern von Sicherungen bzw. Wiedereinschalten der Anlage hat sich der Nutzer davon zu überzeugen, dass die Ursache (schadhafte Geräte, Überlastung etc.) der Störung behoben ist.

Einige Stromkreise sind mit einem FI-Schutzschalter versehen, der im Schadensfall den Stromkreis sofort unterbricht. Die Funktion des Schalters ist regelmäßig durch Betätigen der Prüftaste zu kontrollieren. Fehlfunktionen des FI-Schutzschalters und alle sonstigen Störungen der Elektroanlage sind der SWGD zu melden.

Nur mit Zustimmung der SWGD darf eine Solaranlage auf dem Balkon installiert und der entsprechende Strom in das Hausnetz eingespeist werden.

An allen Anschlusskabeln für Leuchten müssen immer Leuchtenanschlussklemmen (Lüsterklemmen) angebracht sein, damit keine stromführenden Kabel frei liegen.

Es ist darauf zu achten, dass elektrische Geräte immer in einwandfreiem Zustand sind. Defekte oder reparaturbedürftige Geräte, Steckdosen, Schalter, Kabel und Lampen dürfen nicht benutzt werden. Entsprechend gültiger Vorschriften führt die SWGD regelmäßige Revisionen an der Elektroanlage durch.



III. Nutzung von Nebengelassen und Gemeinschaftseinrichtungen

In den Gemeinschaftsräumen (Keller, Dachböden, Treppenhäuser, Trockenräume, Flure, Treppenhausloggien, Tiefgaragen etc.) gilt striktes Rauchverbot. Der Umgang mit offenem Feuer sowie die Benutzung und die Lagerung von gefährlichen Stoffen und Flüssigkeiten ist verboten.

Das Abstellen von Möbeln, Pflanzen, Fahrrädern, Rollatoren, Kinderwagen, Schuhregalen oder anderen privaten Gegenständen ist, insbesondere in Rettungswegen, nicht erlaubt.

Grundsätzlich sind die dafür vorgesehenen Mieterkeller zu nutzen. Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen können in dafür vorgesehenen Gemeinschaftsräumen im Keller oder Fahrradboxen abgestellt werden. Für Rollatoren oder Kinderwagen können Rollatorenboxen, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten, von der SWGD angemietet werden.

Mopeds und Motorräder sind nur im öffentlichen Verkehrsbereich oder auf Parkplätzen abzustellen.

Alle Handlungen, die die Fassade beeinträchtigen oder beschädigen, sind zu unterlassen.



1. Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen (Einläufe zur Entwässerung, Reinigungsöffnungen, Absperrventile, Rohre, Zählereinrichtungen usw.) dürfen nicht zugestellt werden oder als Ablage missbraucht werden. Das Betätigen von Armaturen, Schaltern, Netzsteckern (z. B. an Rückspülfiltern und Abwasserhebeanlagen) an diesen Anlagen ist untersagt. Das gilt nicht zur Abwendung von Gefahren im Havariefall für die Schließung von Gas-, Wasser- und Hauptabsperrschiebern bzw. -ventilen sowie die Betätigung von Elektrohauptschaltern oder -sicherungen.

Bei erkennbaren Störungen an haustechnischen Anlagen ist unverzüglich die SWGD zu informieren. Außerhalb der Geschäftszeiten ist der Havariedienst der SWGD anzurufen. Angebrachte Hinweise für Havarie- und Notfälle (Firmenadressen, Telefon-Nr.) dürfen nicht entfernt oder verdeckt werden.

Eine an die Nutzung der Räume und die Witterung angepasste Lüftung ist durch die Hausbewohner sicherzustellen. Grundsätzlich sollte derjenige, der die Fenster geöffnet hat, diese nach kurzer Lüftungszeit wieder schließen.

An Dämmungen (Dachboden, Kellerdecke, etc.) dürfen keine Befestigungen angebracht werden.

Das Aufhängen von tropfnasser Wäsche auf Dachböden bzw. in Trockenräumen ist nicht zulässig.

Nutzungsänderungen sind vorher mit der SWGD abzustimmen (Einrichtung von Waschmaschinenstellplätzen oder Fahrradstellplätzen, etc.)

2. Mieterkeller

Die Lagerung von Wertgegenständen und feuchtigkeitsempfindlichen Materialien und Geräten ist zu vermeiden und erfolgt auf eigene Gefahr im eigenen Mieterkeller, nicht in Gemeinschaftsräumen.



Das Belegen des Kellerfußbodens mit Bodenbelägen, das Anbringen von Wandverkleidungen sowie das Aufstellen von Regalen und Schränken an Außenwänden ist nicht gestattet, um einen Feuchtigkeitsstau zu verhindern. Werden Kellerzwischenwände oder Türen von Mieterkellern zum Sichtschutz abgedeckt, dürfen nur luftdurchlässige Materialien verwendet werden.

3. Aufzüge

In den Aufzügen besteht striktes Rauchverbot. Die im Aufzug angebrachten Bedienungs- und Benutzungshinweise sind zu beachten. Aufzugsstörungen sind der SWGD bzw. dem Servicepartner (Notrufnummer: siehe Informationstafel im und am Aufzug) sofort zu melden.

4. Geländer, Absperrungen

Absperrungen und Geländer innerhalb und außerhalb der Wohnung sind Schutzvorrichtungen. Eine Änderung oder Entfernung der Absperrungen und Geländer ist nicht gestattet. Geländer sind nicht zweckentfremdet zu verwenden.

5. Außenanlagen

Die Hausmeister der SWGD sind für Ordnung, Sauberkeit und Pflege in den Außenanlagen zuständig. Ihre Hinweise und Aufforderungen sind zu befolgen. Die Pflege der Grünanlagen einschließlich des Strauch- und Baumbestandes erfolgt durch die Hausmeister oder durch vertraglich gebundene Firmen.

Eigenmächtiges Einbringen und Entfernen von Pflanzen und Veränderungen der Außenanlagen sind nicht gestattet.



6. Spielplätze / Sitzecken

Alle Benutzer haben auf die Einhaltung der Ruhezeiten sowie auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Eigenmächtige Umbauten oder Veränderungen an Spielgeräten o. ä. sind untersagt.

7. Müllplätze

Aus der Anordnung und Kennzeichnung der Container und Tonnen ist eine klare Trennung für die Müllsortierung ersichtlich.

Zu beachten ist:

- Deckel und Schlossabdeckungen vollständig und leise schließen
- Einhaltung der Mülltrennung
- Bio-Abfälle sollten in Zeitung oder einen kompostierbaren Abfallbeutel eingewickelt werden (keine Plastiktüten!)
- Sperrmüll, Bauschutt, Elektrogeräte, Giftstoffe wie Lacke, Farben oder anderer Sondermüll sind in Wertstoffhöfen abzugeben

8. Wohngebietsstraßen / Feuerwehruzufahrten

Auf den Grundstücken der SWGD gilt die Straßenverkehrsordnung (StVO). Beschilderungen (insbesondere Feuerwehruzufahrten) sind zu beachten. Es ist mit äußerster Vorsicht zu fahren.



IV. Brandschutz

Brandschutztüren dürfen nicht zugestellt, verkeilt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Brandschutztechnische Anlagen, wie Feuerlöscher, Rauch-Wärme-Abzugs-Anlagen, Trockensteigleitungen der Feuerwehr, Rauchmelder etc. dürfen nicht entfernt und in ihrer Funktion beeinträchtigt oder missbraucht werden. Der Zugang zu diesen Anlagen ist jederzeit freizuhalten.

Rauchwarnmelder dienen der eigenen Sicherheit und dürfen nicht verändert und nicht zugehängt werden. Störungen (z. B. Fehllarm) sind der SWGD unverzüglich anzuzeigen.

Der Umgang mit bzw. die Lagerung von gefährlichen, leicht brennbaren oder explosiven Stoffen in Gebäuden oder den Grundstücken der SWGD ist verboten.

Treppenhäuser und Dachböden sind von jeglichen Brandlasten frei zu halten. Das gilt auch für Möbel, Spielzeug, Schuhregale und Kinderwagen.

Wand- oder Deckenverkleidungen aus Styropor können im Brandfall gefährlich werden und sind deshalb generell nicht gestattet.

Elektrische Geräte sind nur entsprechend der Gebrauchsanweisung zu verwenden. Brennende Kerzen und Lampen mit offener Flamme sind nicht unbeaufsichtigt zu lassen.

Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien sowie auf unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen untersagt. Herde sind nicht unbeaufsichtigt zu betreiben.



Bei Gasgeruch in Räumen sowie in oder an Gebäuden besteht Explosionsgefahr!

Auf keinen Fall Licht anschalten, Klingeln benutzen oder Funken verursachen. Informieren Sie sofort die Bewohner, Rettungsdienste, die SWGD bzw. den Gasversorger und sorgen Sie für eine ausreichende Lüftung sowie die Absperrung der Gaszufuhr.

Aufzüge sind im Brandfall nicht zu nutzen. Sollten die Rettungswege über das Treppenhaus nicht nutzbar sein, ist in der Wohnung auf die Feuerwehr zu warten. Die Wohnungseingangstür ist geschlossen zu halten.

Alle Notrufnummern sind an der Haustafel ersichtlich.

**Die Benutzerordnung tritt am 01.03.2020 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Benutzerordnung vom 01.05.2011 außer Kraft.**



Herausgeber

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG

Fechnerstraße 15

01139 Dresden

Telefon: 0351 272 151 100

E-Mail: mieterservice@swg-dresden.de

wohnen@swg-dresden.de

www.swg-dresden.de