

AUSGEWÄLTE PROBLEME DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Nachfolgend stellen wir wieder Probleme der Hausbewirtschaftung dar, die uns in der Praxis beschäftigen. Durch die Beachtung dieser Hinweise tragen Sie wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität bei und helfen somit sich persönlich aber auch der Genossenschaft insgesamt.

RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

Dies ist ein „Dauerbrenner“ und mit Beginn der kalten Jahreszeit können wir uns wieder darauf einstellen, gebetsmühlenartig die Ursachen für die Schimmelbildung aufzuzeigen.

Im vergangenen Jahr konnte nicht ein einziges Mal festgestellt werden, dass bauliche Mängel die Ursache für Schimmel in der Wohnung sind. Richtig heizen und lüften heißt auch: „Gesund, komfortabel und kostengünstig leben!“ Deshalb stellen wir hiermit nochmals ausführlich die wichtigsten Zusammenhänge dar.

Die Bewohner eines Hauses - Menschen, Tiere und Pflanzen - verursachen zwangsläufig Feuchtigkeit. Richtiges Lüften ist deshalb notwendig, um Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung zu vermeiden.

Das Problem ist die Aufnahmefähigkeit der Luft für Feuchtigkeit, also für Wasserdampf, diese hängt von der Temperatur ab: Je wärmer die Luft ist, umso mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen. Das bedeutet, dass sich die Luft an kalten Flächen (z.B. auf Wänden, in Ecken und an Fensterscheiben) abkühlt und sich dort der Wasserdampf in Form von Wassertropfen als Tauwasser niederschlägt. Nur durch bedarfsgerechtes Heizen und Lüften kann man dieser Erscheinung entgegenwirken. Geeignete Anregungen enthalten die folgenden Hinweise:

1. Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.
2. Oberflächen von Außenwänden sollten 17°C nie wesentlich unterschreiten. Dies ist dann leichter sicherzustellen, wenn

Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht an der Wand stehen; ein Abstand von über 10 cm ermöglicht erst die notwendige Zirkulation der Raumluft.

3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.

4. Die Türen zu weniger beheizten Räumen sind nach Möglichkeit geschlossen zu halten, deren Temperierung ist Aufgabe des örtlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der erwärmten Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein. Desgleichen sind größere Blattpflanzen besser in vollbeheizten Räumen untergebracht.

5. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit. Sie dient nicht nur dem Ersatz von verbrauchter Luft durch frische, sondern in starkem Maße der Abführung dampfförmigen Wassers, dessen Menge Sie sich nach Wohnungsgröße und Nutzungskapazität durchaus mit 19, 20 oder gar 30 Litern pro Tag vorstellen können.

6. Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden. Worauf es ankommt ist, diesen Verlust bei ausreichendem Luftwechsel gering zu halten. Dies gelingt am besten, wenn man durch ein geeignetes Vorgehen den vollständigen Luftaustausch möglichst schnell ablaufen lässt. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit; schaffen Sie nach Möglichkeit Durchzug.



Nach 5 allenfalls 10 Minuten haben Sie dann die verbrauchte feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach ihrer anschließenden Erwärmung wieder viel Wasserdampf aufnehmen kann. Der große Vorteil dieser Lüftungsart ist darin zu sehen, dass mit der ver-

brauchten Luft nur wenig Wärme entweicht; die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen bleiben im Raum und tragen dazu bei, die Frischluft nach dem Schließen der Fenster wieder schnell auf die gewünschte Temperatur zu bringen.

7. Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.

8. Ein einmaliges, gegebenenfalls etwas längeres tägliches Lüften genügt heute, nach Abdichtung aller Fugen und Spalten, im Allgemeinen nicht mehr. Je nach Nutzung muss die geschilderte „Stoßlüftung“ nach Bedarf wiederholt werden (eine Luftfeuchte von 50 - 55% sollte nicht überschritten werden).

9. Ratsam ist schließlich, die beispielsweise beim Duschen oder Kochen in verhältnismäßig kurzer Zeitspanne freigesetzten großen Wasserdampfmengen sofort nach außen abzuleiten. Sie sollten daran gehindert werden, sich über offene Türen in der ganzen Wohnung zu verteilen.

Wenn Sie diese Zusammenhänge einmal in Ruhe überdenken und ihr Verhalten, soweit noch nicht geschehen, diesen aufgefrischten oder neu erworbenen Kenntnissen anpassen, können Sie sich selbst und uns unter Umständen viel Ärger und Kosten ersparen, sowie Ihre Gesundheit einen nicht zu unterschätzenden Dienst erweisen.

NACHBARN

Sie sind mit die wichtigsten Menschen für Sie. Gute Nachbarschaft hat sich schon immer ausgezahlt. Stellen Sie sich doch einfach vor, man braucht Nachbarn.

Wenn Sie folgende Regeln beachten, werden in Ihrem Hause alle Bewohner stets gut miteinander auskommen.

1. Nehmen Sie ein wenig Rücksicht auf das Ruhebedürfnis Ihrer Nach-

barn, wenn Sie eine Party oder ein Balkonfest veranstalten. Ein paar freundliche Worte im voraus für unbeabsichtigtes Jubilieren und dreifache Hochrufe vermeiden Verärgerungen beim Nachbarn.

Denken Sie unbedingt an die Defizite im baulichen Schallschutz unserer Gebäude und regeln Sie die Lautstärke ihrer Wiedergabegeräte (TV, Radio, etc.) auf Zimmerlautstärke herunter.

2. Kinder wollen sich austoben; dennoch darf der Nachbar darunter nicht leiden. Wenn es zu laut hergeht, müssen die Kinder einen Hinweis bekommen.

3. Ob alt oder jung: man kann stets miteinander reden, bevor sich ein Etagenkrieg ausweitet. Die Wohnung ist ein Teil der Persönlichkeit, ist Intimbereich, ist private Oase. Das soll sie auch bleiben. Deswegen sollte jeder die Wohnbedürfnisse des Nachbarn respektieren.



4. Bevor Sie sich mit Beschwerden an uns wenden, sprechen Sie selbst mit Ihren Nachbarn über den Anlass Ihrer Verärgerung. Ein ruhiges Wort und die gemeinsame Überlegung, wie es in Zukunft besser geregelt werden kann, schaffen schnell wieder ein freundliches Hausklima.

5. Haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns in privaten Meinungsverschiedenheiten nicht einmischen und auch bei mündlich vorgetragenen berechtigten Klagen nicht helfen können. Ist wirklich einmal ein Anlass zur Beschwerde gegeben, so muss der Bescherdeführer sich schriftlich äußern, damit auch dem Betroffenen die Beschwerde gezeigt werden und er dazu Stellung nehmen kann. Es muss der Absender/Beschwerdeführer ersichtlich sein und der Beschwerdegrund, das Datum, die Uhrzeit einer Ruhestörung, Belästigung ist anzugeben. Bei Nichteinhaltung der Haus-

ordnungsarbeiten muss die Kalenderwoche eingesetzt werden. Für Abmahnungen eines Störenfriedes mit möglichen gerichtlichen Folgen ist weiterhin die Unterschrift von Zeugen, z.B. Mitmieter oder Besuchern erforderlich. Die Zeugen sollten jedoch sehr verantwortungsvoll ihre Unterschrift leisten. Sie stehen somit in der Pflicht. Gelegenheitsunterschriften führen nur zu unnötigem Ärger.

7. Behandeln Sie Ihre Nachbarn so, wie Sie selbst wünschen, behandelt zu werden.

ABFALLWIRTSCHAFT

Besonders durch die jetzt wöchentliche Abfuhr des Mülls in Rotensee hat sich die Ordnung wesentlich verbessert. Trotzdem müssen unsere Hauswarte in einigen Bereichen - mehr als vertretbar - per Hand nachsortieren oder Fehlbeschickungen der Behälter beseitigen, da anderenfalls z. B. gelbe Tonnen und Bio-Tonnen (als für die Mieter kostenpflichtiger Restmüll) entsorgt werden. Dies ist jedoch nur begrenzt möglich und zumutbar.

Deshalb unbedingt beachten:

- gelbe Tonne / gelber Sack nur für Leichtverpackungen, die mit dem „Grünen Punkt“ gekennzeichnet sind



- keine Plastiktüten in die Bio-Tonne werfen, feuchten Bio-Müll in saugfähiges Papier (Zeitungspapier) einwickeln um Madenbildung zu vermeiden
- Sperrmüll rechtzeitig (mind. 4 Wochen vorher) anmelden und erst am Vorabend des Abfuertages herausstellen (Anmeldung auch beim Hauswart möglich).

Wenn Sie so handeln, ist die Entsorgung kostenlos.

HAUSREINIGUNGS-PFLICHTEN

Immer wieder führt die Hausreinigung zu Problemen. Ein eindringlicher Appell an alle Mieter: Erledigen Sie die Treppenhauseinigung entsprechend der Hausordnung pünktlich und ordentlich. Entscheidend ist, dass regelmäßig geputzt wird und jeder seinen Beitrag leistet. Andernfalls sind wir gezwungen die Reinigung für Sie kostenpflichtig an eine Firma zu übergeben.

TIERHALTUNG

Das Halten von Hunden und Katzen ist nur nach schriftlich erteilter Genehmigung durch die Genossenschaft erlaubt. Die Genehmigung ist widerufbar sofern Störungen durch Lärm und Schmutz verursacht werden. Hunderassen, die als gefährlich einzustufen sind bzw. hinsichtlich der Größe ungeeignet sind, werden nicht genehmigt.

SICHERHEITSVORSCHRIFTEN UND HAVARIEFÄLLE

- Haustüren und Kellertüren geschlossen halten
- Treppenhäuser freihalten von Schränken und Regalen
- Dachluken bei Sturm und Regen schließen
- Markisen bei Sturm und Regen einrollen
- Bei längerer Abwesenheit Schlüssel hinterlegen und Hauswart informieren. Briefkasten leeren lassen
- Nur bei echten Havariefällen den Notdienst informieren (Rohrbruch, Totalausfall der gesamten Heizung bzw. der Stromversorgung)

GUT VERSICHERT UND VERSORGT

1. Ihre Haustratversicherung

Diese wird jedermann als Teil der persönlichen Vorsorge empfohlen. Darin sind alle Sachen versichert, die dem Haushalt zur Einrichtung oder zum Gebrauch oder zum Verbrauch dienen, sogar Bargeld. Außerdem Dinge,

die Sie als Wohnungsnutzer einst selbst eingebracht haben und wofür Sie allein das Risiko tragen und nicht die Genossenschaft (z.B. eigene Sanitärinstallationen). Weiterhin auch die Folgekosten eines Versicherungsfalles (Aufräumarbeiten, Auslagerungen, Transport, Unterbindung und ähnliches). Darüber hinaus können bis zu einer gewissen Entschädigungsgrenze zusätzlich eingeschlossen werden: der Diebstahl aus Kraftfahrzeugen, Krankenzimmern, von Wäsche auf der Leine sowie Fahrrädern und anderen Sportgeräten außerhalb der Wohnung. Das Gefriergut bei Ausfall von Tiefkühlgeräten, Rückreisekosten aus dem Urlaub im Schadenfall und auch Glasbruch jeglicher Art.

Ersetzt wird in der Regel der Wiederbeschaffungswert (Neuwert) der Sache gleicher Art und Güte zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles bis maximal zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme.

Ist die Versicherungssumme niedriger als der Versicherungswert (Unterversicherung), so wird der Schaden nur im Verhältnis Versicherungssumme zum Versicherungswert ersetzt. Um diesen Abzug wegen Unterversicherung zu vermeiden, bieten die Versicherungsgesellschaften gern einen Pauschalbetrag von 650,- Euro bis 750,- Euro je qm Wohnfläche an. Sollte dieser Wert des Hausrates dennoch über diesem Wert liegen, muss natürlich eine höhere Versicherungssumme vereinbart werden. Die vereinbarte Versicherungssumme (und somit auch die Prämie) wird im übrigen jährlich entsprechend dem Prozentsatz angepasst, um welchen sich der Preisindex der Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte im Vergleich zum Vorjahr verändert hat.

2. Ihre private Haftpflichtversicherung

Jedem kann es passieren, dass er einen anderen in dessen Person, dessen Eigentum oder Vermögen schädigt. Schon Geringfügigkeiten können schlimme Folgen haben.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss man den verursachten Schaden ersetzen. Dies kann sogar zum Verlust des gesamten Vermögens führen. Daher möchte eigentlich nie-

mand gern den Schaden aus eigener Tasche bezahlen. Insbesondere die Hundehalter und Bootsbesitzer unter Ihnen müssen an eine Erweiterung ihrer Privatenhaftpflichtversicherung denken. Viele von Ihnen haben auch einen Garten nebst Häuschen - denken Sie an die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie die Gewässer-schadenshaftpflichtversicherung. Das kann sonst teuer werden.

3. Gebäudeversicherung

Aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung haben Sie sicher die Kostenposition Versicherungen in Erinnerung. Mit dieser relativ kleinen Summe leistet jedes Mitglied bzw. jeder Mieter seinen Beitrag für eine angemessene Versicherung des Wohngebäudebestandes unserer Genossenschaft sowie für die gesetzlich vorgeschriebene Haftpflicht als Gebäudeeigentümer. Die Wohngebäudeversicherung gibt uns u.a. Schutz vor Schäden durch Brand, Blitz, Explosion, Luftfahrzeuge, Leitungswasser, Sturm und Hagel.

Die häufigsten Schäden treten durch Leitungswasser auf. In einigen Fällen werden durch das austretende Leitungswasser auch vom Wohnungs-nutzer bzw. Mieter in die Wohnung eingebrachte Sachen beschädigt. Das führt hin und wieder zu Problemen, da die Geschädigten meinen, die Gebäudeversicherung der Genossenschaft tritt für die Regulierung des Schadens an diesen Sachen ein. Dem ist jedoch nicht so. Lediglich die Sachen, die der Wohnungsnutzer bzw. Mieter mit dem Gebäude fest verbunden hat (z.B. Tapeten, verklebter Teppichboden) werden von der Gebäudeversicherung erfasst. Für die übrigen Sachen, die in der Wohnung eingebracht werden trägt grundsätzlich der Wohnungsnutzer bzw. Mieter das Risiko der unverschuldeten Schädigung durch Ereignisse, die vom Gebäude ausgehen bzw. mit ihm in Verbindung stehen (z.B. Rohrbruch, Brandstiftung). Hier kann durch eine private Hausratversicherung ausreichender Schutz geschaffen werden. Der eine oder andere Geschädigte hat das Fehlen einer solchen Versicherung schon bedauert, da einfach an der falschen Stelle gespart wurde.

Abschließend noch ein Wort zur Haftpflichtversicherung der WGR. Bei aller Sorgfalt lassen sich die Gefahren, die von einem Gebäude ausgehen nicht ausschalten. Hinzu kommt, wo Menschen tätig sind, können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Das gilt auch für unsere Mitarbeiter/innen. Treten hieraus Personen- oder Sachschäden auf und werden wir darauf von Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen, sorgt die Versicherung für die Erledigung. Als Beispiel seien hier nur die Schädigung einer Person oder Sache durch herabfallende Gebäudeteile oder das Beschädigen von Sachen im Zusammenhang mit Arbeiten unserer Handwerker angeführt.

TECHNISCHE HINWEISE

Bedienung Heizkörperthermostate: Heizkörperthermostate arbeiten völlig selbstständig und sind demzufolge keine Handregulierventile.

Um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen, wählen Sie bitte zunächst eine mittlere Stellung des Thermostates. Warten Sie nun einige Zeit (mindestens eine Stunde) ab und entscheiden dann, ob sich eine Ihnen angenehme Temperatur mitten im Raum eingestellt hat. Bei zu hoher oder zu niedriger Temperatur regulieren Sie dann nur noch ein wenig. Die dann am Thermostat ablesbare Stellung merken Sie sich bitte als Ihre „Idealeinstellung“.

Bedenken Sie, dass sich je nach den örtlichen Gegebenheiten für ein und dieselbe Einstellung von Raum zu Raum eine unterschiedliche Temperatur ergeben kann.

Es ist normal, wenn der Heizkörper im unteren Bereich zeitweise kühler als im oberen ist. Die Thermostate nutzen jede Art von Fernwärme - beispielsweise Sonneneinstrahlung, elektrische Geräte, Personen – und gewähren so die gewünschte gleichmäßige Raumtemperatur.

Die Absenkung der Raumtemperatur nachts oder tagsüber darf nur gering und keinesfalls mehr als 6°C betragen. Bedenken Sie dabei, dass die

Veränderung der Raumtemperatur einige Stunden dauert. Zum Wiederaufheizen nach der Absenkung ist der Thermostat wieder in die „Idealstellung“ zu bringen.

Ein Höherdrehen beschleunigt nicht das Aufheizen. Es empfiehlt sich deshalb, den Thermostat so einzustellen, dass die Raumtemperatur möglichst gleichmäßig gehalten wird. Bei solchem Heizverhalten können am ehesten Heizkosten eingespart werden. Ein ständiges Abstellen und Aufdrehen der Heizung bringt dagegen keine Ersparnis, sondern macht die Vorteile der Thermostate wieder zunichte.

Während des Lüftens ist die Skalenkappe bis zum Frostschutzsymbol zu drehen, aber nicht zu schließen (Gefahr des Einfrierens des Heizkörpers und/oder der Leitungen). Gleicher beachten Sie bitte bei längerer Abwesenheit.

Kleinreparaturen, Bagatellschäden: In den nach 1991 abgeschlossenen Nutzungsverträgen ist die mietrechtlich zulässige Übernahme der Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden (Kleinreparaturen) durch den Mieter geregelt. Dabei handelt es sich um Schäden an Einrichtungen, die dem ständigen Zugriff unterliegen, wie z. B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Heizung sowie Fenster- und Türverschlüsse. Voraussetzung ist, dass die Kosten im Einzelfall 75,00 € sowie in der Summe mehrerer Einzelfälle im Jahr 8 % der Jahresnutzungsgebühr nicht übersteigen. Im Zweifelsfall befragen Sie Ihren Hauswart.

Abflussleitung von Waschmaschinen: Kontrollieren Sie den festen Anschluss, um Überschwemmungen zu vermeiden. Informieren Sie Ihren Hauswart bei Veränderungen.

NUTZUNGSHINWEISE

Im Zusammenhang mit der komplexen Instandsetzung/Modernisierung Ihrer Wohngebäude gibt es mehrere Verände-

rungen des baulichen Standards. Aus Gründen der langfristigen Erhaltung dieses Zustandes, der Vermeidung von Schadensersatzanforderungen, der Gewährleistung günstiger Wiedervermietbarkeit sowie der Einhaltung bau- und brandschutzrechtlicher Bestimmungen müssen wir auf folgende Probleme hinweisen:

Fliesenwände

Das Anbohren ist auf das absolute Minimum zu beschränken. Wenn gebohrt werden muss, sollten vor allem die Fugen genutzt werden. Ansonsten gibt es auch vielfache Möglichkeiten, Teile zu kleben.



Nutzung der Balkonmarkise

Die Markise ist ausschließlich als Sonnenschutzanlage und nicht als Wind bzw. Regenschutz zu benutzen. Durch auftretende Windlasten kommt es zu Beschädigungen der Anlage und des Balkons.

Fahren Sie das Tuch nur soweit heraus, dass es noch straff gespannt ist. Das Aufrollen erfolgt in entgegengesetzter Richtung.

Lassen Sie die Markise nicht unbeaufsichtigt im ausgefahrenen Zustand, so dass bei plötzlichem Gewitter und Sturm die Markise eingefahren werden kann.

Fenster

Das Anbohren und sonstige mechanische Behandlung der Rahmen ist grundsätzlich verboten. Die Fenster nicht durch Gegenstände blockieren. Zur Reinigung keine Scheuermittel verwenden.

Die Schließmechanismen sauber halten und einmal jährlich ölen. Nutzen Sie für die Wartung im Bedarfsfall (körperliche und fachliche Gründe) die Hilfe des Hauswartes.

Wohnungseingangstür / Innentüren

Die Türen dürfen nicht angebohrt werden. Die Beschilderung erfolgt an der Klingel. Bei Verwendung von Klebemitteln dürfen keine Rückstände verbleiben.

Fußböden

Das Anbohren des Fußbodens ist untersagt (Leitungsführung).

Fassadengestaltung

Das Ausklopfen von Bodenbelägen, Decken u. a. m. aus dem Fenster muss im Interesse der Sauberhaltung der Fassade vermieden werden.

Balkon

Zum Wäschetrocknen können nur Gestelle verwendet werden, die die Balkonbrüstung nicht überschreiten. Der Boden und die Wände dürfen nicht angebohrt werden. In Ausnahmefällen ist dies nur nach Rücksprache mit dem Hauswart und vorgeschrivenen Materialeinsatz (Korrosionsbeständigkeit) möglich. Als Bodenbelag kann nur der mit Noppen versehene Belag verwendet werden, so dass eine Luftzirkulation möglich ist.

Treppenhaus

Im Treppenhaus dürfen keine Gegenstände wie z.B. Schränke, Regale für Schuhe oder Blumenbänke u. a. m. abgestellt werden (Brandschutz, Fluchtweg). Die farbige Wandgestaltung erübrigt weiterhin die Anbringung von Wandschmuck (Bilder, Poster u. a. m.). Schuhe sind in der Wohnung aufzubewahren.

Fehlerstrom – Schutzschalter (Fl – Schalter)

Die modernisierten Wohnungen sind normgerecht mit Fehlerschutzschaltern ausgerüstet. Dadurch wird bei der Nutzung eines defekten Elektrogerätes der Stromkreis unterbrochen. Leider erfolgte auch in derartigen Fällen oftmals eine Schadensmeldung, die zu ungerecht fertigten Kosten für die Genossenschaft führten. Bitte nehmen Sie das verursachende Gerät vom Netz und betätigen den Fl-Schalter.

Lüfter im Bad

Im Lüfter befindet sich ein Filter. Dieser Filter muss im Interesse der Wirksamkeit des Lüfters etwa 1/4 jährlich in Fit-Wasser gereinigt werden. Auch in diesem Fall ist Ihnen bei körperlich bedingter Notwendigkeit der Hauswart behilflich.

Wichtiger Hinweis! Nutzen Sie für Ihre Reparatur – und Störungsmeldungen vor allem unsere tägliche Telefonbereitschaft (Mo.-Fr.) der Hauswarte in der Zeit von 7.00 – 8.00 Uhr – Tel. 03838/201322.