

# Fragen und Antworten

## Was tun bei Havarien?

Ein Havariefall ist zum Beispiel:

- Ausfall der Wärmeversorgung
- Ausfall der Klingel- und Sprechanlage
- Ausfall der Elektroversorgung
- Verstopfung in Abflussrohren
- Rohrbrüche an Wasser- und Heizungsanlagen

### Was tun, wenn ein Havariefall eingetreten ist?

Tritt der Notfall während der normalen Geschäftszeiten auf, wenden Sie sich bitte telefonisch an unsere Geschäftsstelle unter 03366 26286 oder 03366 25074.

Einen speziellen Notdienst gibt es nicht. Im Havariefall außerhalb der Geschäftszeiten rufen Sie bitte bei den entsprechenden Firmen an.

Die Telefonnummern finden Sie an den Aushängen in jedem Hausaufgang. Sie können natürlich auch unsere Geschäftsstelle anrufen.

Der Anruf wird im Normalfall auf ein Handy umgeleitet.

### Hier ist der direkte Draht zu unseren Firmen:

#### Elektro Döring - Heizung, Sanitär

Fa. Maletz 0173 - 21 65 142

Fa. Rahn 0172 - 38 37 704

Fa. Korn

ÖTEC Füwa. 03361 - 3624 10

# Wie Heize und Lüfte ich richtig?

## **Hinweise über richtiges Lüftungsverhalten in Wohnungen mit Wärmedämmenden Fenstern, Wärmedämmung von Fassaden etc.**

Die Anpassung von Wohnungen an die gesetzlich vorgeschriebenen Standards im Hinblick auf das Energiesparen, insbesondere der Einbau von modernen Wärmeschutzfenstern, führt dazu, dass auch Sie als Mieter sich diesen veränderten Bedingungen in Ihrem Lüftungsverhalten anpassen müssen.

Durch den Einbau moderner Fenster, aber auch durch die Wärmedämmung von Fassaden kommt bei der Verhinderung von Bauschäden Ihrem Lüftungs- und Heizverhalten besondere Bedeutung zu.

Nach der gängigen Rechtsprechung hat der Vermieter auch einen Anspruch darauf, dass der Mieter sein Lüftungs- und Heizverhalten darauf einstellt.

Das ist in unser beider Sinne, denn unzureichend belüftete Wohnungen bergen die Gefahr, dass sich Schimmelpilz bildet, der nicht nur die Bausubstanz schädigt, sondern vor allem auch zu Unzuträglichkeiten, ja zur Gesundheitsgefährdung der Bewohner führen kann. ... Um diese Gefahr zu begegnen, bitten wir Sie dringend, die folgenden Hinweise, wie eine richtige Belüftung und Beheizung Ihrer Mietwohnung durchzuführen ist, zu beachten.

## **Eine richtige Lüftung Ihrer Wohnung hilft im Übrigen auch, Energie zu sparen.**

Regeln zum Lüften, Beheizen und Bewohnen von Wohnungen Alle, auch wenig genutzte Räume, regelmäßig möglichst viermal am Tag lüften. Dazu alle Fenster gleichzeitig ganz öffnen, damit sich der Luftaustausch schnell vollziehen kann (Durchzug). Dies gilt auch bei Regen und Kälte.

Hinweis: Die Lüftung ist umso wirksamer, je höher die Temperaturdifferenz zwischen drinnen (warme Luft) und draußen (kalte Luft) ist.

Dauerlüftung durch gekippte Fenster unbedingt vermeiden; das kühlt die Wände aus und kostet im Verhältnis mehr als wiederholte Stoßlüftung.

Hinweis: Kalte Luft aufheizen kostet wenig Energie. Mehr Energie wird durch Aufheizen ausgekühlter Wände verbraucht. Dauerlüftung durch gekippte Fenster sollte deshalb während der Heizperiode unterlassen werden.

Während des Lüftens die Thermostatventile an den Heizkörpern schließen (gilt nicht bei assisto). Die einströmende niedrige Frischluft täuscht die Temperaturfühler der Thermostate, die sich voll öffnen. Nach der Lüftung können die Thermostate wieder auf die eingestellte Stellung öffnen. Heizkörper in wenig benutzten Räumen sollten niemals ganz abgestellt werden.

Hinweis: Das Mitheizen dieses Zimmers durch geöffnete Türen ist unbedingt zu Vermeiden, weil sich feuchte Luft aus der übrigen Wohnung an den Vergleichsweise kühlen Wänden dieses Zimmers niederschlägt.

Alle Türen zwischen beheizten und nicht beheizten oder weniger beheizten Räumen sind geschlossen zu halten.

Keine Wäsche in der Wohnung trocknen.

Hinweis: Keine Kondensat-Wäsche-Trockner benutzen; größere Wasserdampfmengen beim Entstehen gezielt weglüften.

Beim Kochen oder nach dem Baden/Dusche sofort die Fenster öffnen und die Badtür schließen,

damit sich in der Wohnung kein Wasserdampf ausbreiten kann. Während des Urlaubs sollten die Nachbarn zum Lüften gebeten werden.

Im Winter sollte die Raumtemperatur nicht unter 19 Grad C liegen.

Keller sollten im Winter gelüftet werden; im Sommer keine Lüftung vornehmen bzw. nur dann, wenn es draußen kälter ist als im Keller.

Bilder mit mindestens 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen, um Luft zwischen Bild und Wand zirkulieren zu lassen. Möbel und Schränke nicht direkt an Wände stellen, vor allem nicht an Außenwände. Ein ca. 5 cm breiter und hoher Zirkulationsabstand sollte unbedingt eingehalten werden.

Bespannungen, Wandteppiche etc. erst nach völligem Austrocknen (insbesondere nach einer Renovierung) anbringen.

Hinweis: Vorhänge, besonders in Ecken, behindern das Lüften sowie die Austrocknung der Wohnung. Empfehlung: Vorhänge, Gardinen etc. nicht vor den Heizkörpern bis zum Boden führen. Bei Heizkörperverkleidungen auf genügende Zirkulationsöffnung achten.

Wandoberflächen dürfen nicht dampfdicht durch Folie, Tapeten, Vinyl, scheuer- und waschfeste Dispersionsfarbe o. ä. versiegelt werden.

Die Wohnung muss ausreichend beheizt werden. Nur Luft, die erwärmt wird, kann Feuchtigkeit im Raum/in der Wohnung verhindern.

Hinweis: Luft mit 0 Grad C nimmt ca. 5 Gramm Wasser pro m<sup>3</sup> auf; bei 20 Grad C sind es ca. 18 Gramm pro m<sup>3</sup>.

Als raumklimatisch behaglicher Wert werden 40% bis 60% Luftfeuchtigkeit empfohlen.

## **Zur Betriebskostenabrechnung**

Warum zahlen wir Kosten für die Straßenreinigung? Ich habe noch nie gesehen, dass unsere Straße gereinigt worden ist. Die Gebühren für die Straßenreinigung werden nicht durch die Wohnungsgenossenschaft erhoben, sondern jährlich von der Stadt Beeskow verordnet und den Anliegern in Rechnung gestellt.

Die Stadt ordnet die Straßen abhängig von der Lage in Reinigungsklassen ein. Berechnet werden Straßenreinigungsgebühren anhand der an der Straße anliegenden Grundstücksfläche.

Sollten Straßen aus verschiedenen Gründen nicht wie geplant gereinigt werden, dürfen die Anlieger ihre Rechnung nicht kürzen.

Ob eine Straße gereinigt wurde oder nicht, ist allein vom optischen Eindruck her nur schwer einzuschätzen.

An einigen Standorten haben wir die Reinigung selbst übernommen. Diese Kosten sind in den Hausmeisterkosten enthalten.

### **Warum habe ich jedes Jahr unterschiedliche Heizkosten, obwohl sich mein Heizverhalten nicht geändert hat?**

Trotz gleich bleibenden Heizverhaltens kann man grundsätzlich nicht von gleichbleibenden jährlichen Heizkosten ausgehen.

Die benötigte Wärmemenge eines Jahres ist abhängig von den Außentemperaturen und der Dauer der Heizperiode (bei einem kälteren und längeren Winter entsteht ein höherer Heizungsbedarf).

Ausschlaggebend für die Heizkosten des Hauses ist die gelieferte Energiemenge des Versorgungsbetriebes sowie der zu zahlende Grundpreis für die vorzuhaltende Vertragsleistung. Wichtig zu wissen ist das Verteilungsverhältnis der Kosten. 70 % der Kosten werden nach Verbrauch abgerechnet und 30 % der Kosten nach qm-Wohnfläche. Das bedeutet, daß selbst bei ständig geschlossenen Heizkörperventilen 30 % des Gesamtverbrauches des Hauses entsprechend der Wohnfläche Heizkosten gezahlt werden müssen. Somit ist also ein "Nicht"-Heizen nicht notwendig.

### **Ich bin erst Anfang des IV. Quartals eingezogen; habe so hohe Heizkosten, dass ich nachzahlen musste - das kann doch nicht stimmen!?**

Die monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ist ein Durchschnittswert, der sich aus der Kalkulation für ein komplettes Jahr ergibt. Nun ist der Heizungsbedarf während eines Jahres sehr unterschiedlich; im Sommer wird fast nur für die Warmwasserbereitung Heizenergie verbraucht. Zieht also jemand zum Ende des Jahres - zu einer Zeit hohen Heizbedarfs - ein, so sind die Heizkosten für diesen Zeitraum höher als die Vorauszahlungen. In solchen Fällen werden häufig Nachzahlungen erhoben.

Es ist jedoch verwaltungstechnisch unmöglich, jeden Monat unterschiedliche Vorauszahlungsbeträge für Heizung und Warmwasser vom Mieter zu verlangen. Im Laufe eines Jahres gleichen sich unterschiedlich hohe Heizkosten und konstante Vorauszahlungen aus.

### **Wofür bezahle ich unter der Kostenart "Strom"? Die Treppenhausbeleuchtung kann doch nicht so teuer sein!**

In der Betriebskostenart Beleuchtung werden in der Regel die Kosten des Stroms für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Klingel- und Hausnummernbeleuchtungen u. a.) sowie für die Außenbeleuchtung abgerechnet. Auf Grund von Besonderheiten sind dieser Kostenart aber auch der benötigte Strom für die Elektroanlagen (z. B. Pumpen) der Heizstation zugeordnet, da der Stromverbrauch sowohl für die Beleuchtung als auch für die technischen Anlagen in der Regel nur über einen Hauptzähler gemessen und in Rechnung gestellt wird. Deshalb auch die Bezeichnung der Betriebskostenart als "Kosten für Beleuchtung und Strom" statt "Kosten der Beleuchtung".

Aus diesem Grund sind in der Kostenart "Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung" auch keine Kosten für den Betriebsstrom enthalten. Warum soll ich Sperrmüllkosten bezahlen? Ich habe doch gar nichts abgestellt. Dafür sollte der Verursacher zur Kasse gebeten werden.

Wenn uns der Verursacher bekannt ist, stellen wir selbstverständlich ihm die Kosten für die Sperrmüllentsorgung in Rechnung.

Leider lässt er sich in vielen Fällen nicht ermitteln.

Muss dann regelmäßig Sperrmüll abgefahren werden - und dazu ist der Vermieter schon wegen des Brand- und Unfallschutzes verpflichtet - , können wir diese Kosten auf alle Mieter umlegen. Zur Information: Sie können bei dem KWU Entsorgung 2x im Jahr mittels Bestellkarte oder per Telefon (03361 774337) Sperrmüll zur Entsorgung anmelden, ohne das Ihnen zusätzliche Gebühren entstehen. Weitere Informationen enthält die an alle Haushalte verteilte Abfallfibel.

### **Mein Wasserverbrauch ist so hoch - die Uhr muss defekt sein.**

Bevor Sie eine Überprüfung der Uhr verlangen, sollten Sie selbst testen, ob ein Defekt vorliegen könnte.

Denn ergibt die Überprüfung keine Fehlfunktion der Uhr, werden Ihnen die Prüfkosten in Rechnung gestellt.

Sie entnehmen also mit Hilfe eines Messbechers einen Liter Wasser und vergleichen den Verbrauch auf der Anzeige Ihrer Wasseruhr.

**Bitte beachten Sie:**

Ein Wannenbad benötigt ca. 140 Liter Wasser, ein Duschbad 30 bis 50 Liter, die tägliche Toilettenspülung rund 50 Liter pro Person, das Geschirrspülen von Hand 10 bis 15 Liter täglich, 2,5 bis 5 Liter braucht man für 1 x Händewaschen.

Wer während des Zähneputzens den Wasserhahn laufen lässt, kann in 4 Minuten bis zu 25 Liter Wasser verbrauchen - mit Becher sind es nur 0,2 Liter.

Der eigentliche Trinkwasserverbrauch ist vergleichsweise gering: pro Person und Tag 2 bis 3 Liter fürs Essen und Trinken.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch in unseren sanierten Häusern liegt bei rund 100 Liter pro Person und Tag.