

HWG eG

Im Bruchfeld 17

45525 Hattingen

Telefon: 02324/5009-0

Telefax: 02324/5009-131

Internet: www.hwg.de

E-mail: hwg@hwg.de



Leitfaden für den Haus- und Wohnungsbestand der HWG



Inhalt

- 4 Veränderungen in der Wohnung
- 5 Bad- und Küchenfliesen
- 5 Briefkastenanlagen
- 5 Fassade/Außenputz
- 6 Fenster
- 7 Innentüren
- 8 Schlüssel
- 8 Wäschetrockner
- 9 Heizen und Lüften**
- 9 Heizung
- 10 Heizkostenverteiler
- 11 „Heizen – Lüften“ nach der
Modernisierung im Rauendahl
- 12 Heizen
- 14 Lüften
- 15 Ableseeinrichtungen von
Verbrauchszählern**
- 15 Stromzähler
- 15 Gaszähler
- 16 Abmelden der Strom- und
Gaszähler
- 16 Wasserzähler
- 18 Zusammenfassung der Regeln
zum Heizen und Lüften**

Willkommen

Wir freuen uns, daß Sie sich für eine Wohnung von Ihrer HWG entschieden haben. Damit sowohl Sie als auch zukünftige Mieter lange Freude an einer schönen Wohnung haben, wurde dieser Wohnungsleitfaden entwickelt.

Kennen Sie die Vorteile, die mit einer HWG-Wohnung verbunden sind?

Ihre Wohnung ist zeitgemäß ausgestattet und wird kontinuierlich instandgehalten. Sollte trotzdem mal etwas nicht ordnungsgemäß funktionieren, hilft Ihnen unser Mitarbeiter an der Reparaturannahme schnell und unbürokratisch. Auch am Wochenende erreichen Sie unseren Reparaturnotdienst. Sollte allerdings mal ein Wasserhahn tropfen oder eine Glühbirne defekt sein, bitten wir Sie, dies selber zu beheben.

Ihre Wohnung wurde für Sie so hergerichtet, wie es unserem derzeitigen Standard entspricht, das heißt die Decken sind gestrichen und die Wände sind tapezierfähig. Die Fußleisten, Heizkörper und Türen sind frisch lackiert. Einige Wohnungen sind mit Naturholztüren

oder kunststoffbeschichteten Türen ausgestattet. Der WC-Topf ist gereinigt, Waschbecken und Badewanne sind unversehrt. Einige Wohnungen sind mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet, andere verfügen über einen Estrich, der für Ihre Auslegware vorbereitet ist.

Veränderungen in der Wohnung

Sie möchten Ihre Wohnung verändern? Wenn es um folgende Ausstattungsmerkmale geht:

- Holzdecken / Wandpaneele
- Parkett/Laminat
- Wanddurchbrüche
- Markisen
- Satellitenantennenanlagen
- Bodenfliesen

sprechen Sie bitte unbedingt vorher mit Ihrem zuständigen Techniker (siehe Seite 18). Er wird dafür sorgen, daß

Ihnen gegebenenfalls die erforderliche Genehmigung erteilt wird. Bitte bedenken Sie, daß Sie beim Auszug den Ursprungszustand wieder herstellen. Ist Ihr Nachmieter bereit, die durch Sie durchgeführten Veränderungen zu übernehmen, geht die Verantwortung auf ihn über. Die Übernahmeerklärung erfolgt schriftlich bei der Wohnungsabnahme mit unseren Technikern.

Bad- und Küchenfliesen

Um die Fliesen in Ihrer Wohnung zu erhalten, bitten wir Sie, Bohrungen (max. 5 mm Durchmesser) für Einrichtungsgegenstände möglichst in der Fliesenverfugung vorzunehmen. Die Bohrlöcher können so bei einem Auszug wieder ohne Mühe verschlossen werden. Die Dusch- und/oder Badewanne ist mit einer elastischen Fuge zur Wand hin abgedichtet. Schimmelbildung an diesen Fugen kann vermieden werden, indem man diese nach dem Duschen oder Baden abtrocknet.

Briefkastenanlagen

Bei außenliegenden Briefkästen können an extrem frostigen Tagen die Schlösser gefrieren. Mit einem Enteisungsspray, das Sie auch zum Öffnen von Autoschlössern benutzen können, bekommen Sie die Situation schnell in den Griff.

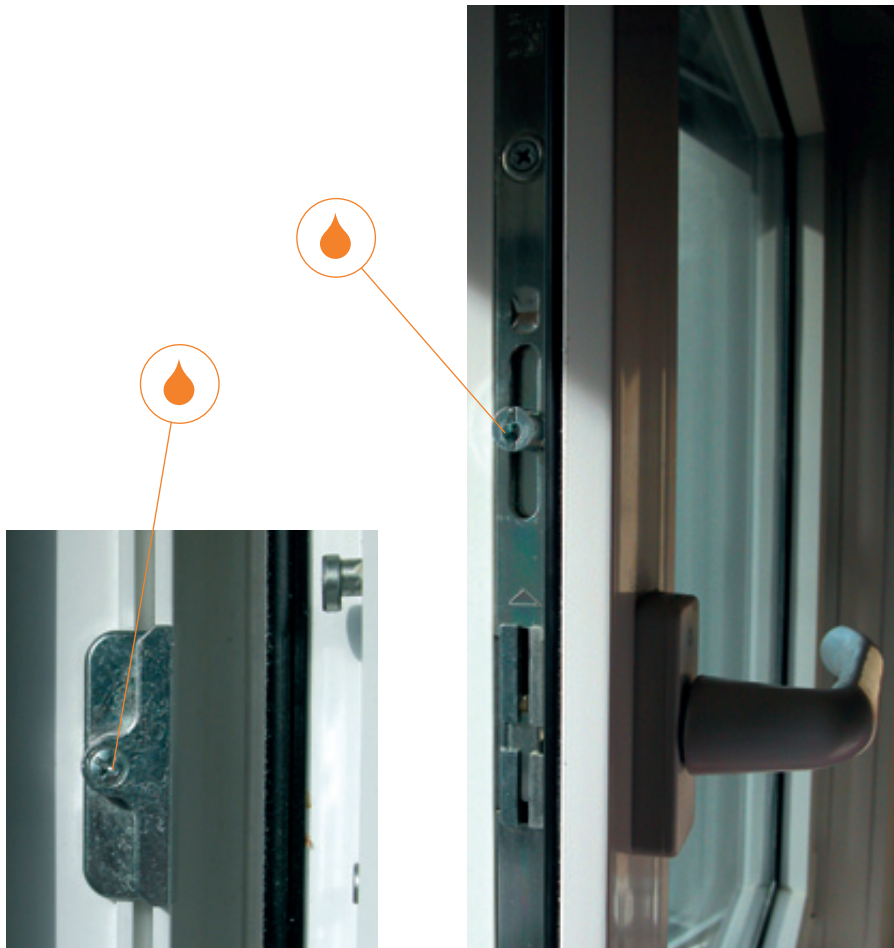
Fassade/Außenputz

Die Fassaden unserer Häuser sind mit einer empfindlichen Außenhaut versehen. Hierbei kann es sich um Putz, ein Wärmedämmverbundsystem oder eine Verkleidung aus Fassadenplatten handeln. Da diese Oberflächen kratz- und stoßempfindlich sind, lehnen Sie bitte keine Fahrräder an die Hauswand und schlagen Sie auch nicht die Fußmatten daran aus. Bitte vermeiden Sie auch Wasserspuren durch unachtsames Gießen Ihrer Balkonblumen. Darüber hinaus weisen wir Sie darauf hin, daß es nicht gestattet ist, Dämpfe von Ablufttrocknern aus den Wohnungs-, Keller- oder Waschküchenfenstern zu leiten. Dies führt zu Beschädigungen der Fassade und zu Belästigungen Ihrer Mitbewohner.

Fenster

Der überwiegende Teil unseres Wohnungsbestands ist mit Kunststoffsternen ausgestattet. Den Rahmen bitte nur mit milden Reinigungsmitteln behandeln. Bitte bedenken Sie, daß sandhaltige Putzmittel oder Schwämme mit einer Scheuerseite

die Kunststoffoberfläche zerkratzen. Einmal jährlich sollten die Schließbleche und die beweglichen Schließzapfen geölt werden. Die unten abgebildete Darstellung gilt sinngemäß auch für Beschläge und Fenstertypen, die hier nicht abgebildet sind. Bitte verwenden Sie nur säure-



Schließblech am Fensterrahmen

Exenterschließzapfen am Fenster

und harzfreies Fett oder Öl, beispielsweise „WD 40“. Dieses Öl ist in jedem Baumarkt erhältlich. Zur Befestigung von Scheibengardinen benutzen Sie bitte ausschließlich Klemm- oder Klebehaken. Diese lassen sich rückstandsfrei entfernen. Sämtliche Befestigungsmöglichkeiten, die ständig mit dem Fenster verbunden werden, beschädigen den Rahmen und sind nicht zulässig.

Innentüren

Die Innentüren können lackierte, kunststoff- oder kunstharzbeschichtete Oberflächen haben. Beim Einzug sind die Oberflächen der lackierten Türen hochglänzend weiß gestrichen. Wenn nach einigen Jahren der Türanstrich erneuerungsbedürftig ist, streichen Sie die Türen bitte wieder weiß. Bitte beachten Sie dabei, daß Sie die Türschlösser und Türbeschläge nicht überstreichen. Dann lassen sich die Türen auch nach Jahren noch ordnungsgemäß schließen.

Kunstharzbeschichtete Türen benötigen auch nach Jahren keinen Anstrich. Allerdings sollten diese regelmäßig mit einem milden Reinigungsmittel abge-

waschen werden, um Fett- oder Nikotinrückstände zu beseitigen.

Naturholztüren dürfen ebenfalls – wie oben beschrieben – nur gereinigt und nicht lackiert werden. Um ein Auslaugen der Oberfläche zu vermeiden, ist es ratsam, diese anschließend mit einem Holzpflegemittel (z.B. Renowell-Möbelregenerator) zu behandeln.

Bitte bringen Sie keine Aufkleber auf den Türen an! Die Kleber greifen schnell Lacke und Furniere an.

Wenn Sie zusätzliche Sicherheitsschlösser und Türspione einbauen möchten, lassen Sie diese bitte von einem Fachmann installieren. Bitte holen Sie vorab die schriftliche Genehmigung von Ihrem zuständigen Techniker ein. Bei sach- und fachgerechter Montage können diese, entgegen den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“, bei einem Auszug in den Türen verbleiben.

Schlüssel

Bei Häusern, die über eine Schließanlage verfügen, können Sie sowohl die Haustür als auch die Wohnungstür mit demselben Schlüssel öffnen. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, ist sicher gestellt, daß ein Unbefugter den Schlüssel nicht vervielfältigen kann. Wir bitten Sie aber trotzdem, uns unverzüglich den Verlust zu melden.

Benötigen Sie weitere Schlüssel, erhalten Sie bei unserem Mitarbeiter an der Reparaturannahme (im HWG-Geschäftshaus) eine Genehmigung dafür. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Ihren Lasten.

Lassen sich Haus- und Wohnungstür mit verschiedenen Schlüsseln öffnen, können Sie diese bei jedem Schlüsseldienst vervielfältigen lassen. Hierzu benötigen Sie allerdings eine Genehmigung von uns. Aber auch hier die Bitte: Geht ein Schlüssel verloren, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Ziehen Sie aus Ihrer Wohnung aus, bitten wir Sie, auch von Ihnen nachbestellte Schlüssel an uns zurückzugeben.

Wäschetrockner

Bitte beachten Sie, daß nur das Aufstellen von Kondensattrocknern in den Gemeinschaftswaschküchen und in Ihrer Wohnung erlaubt ist. Dämpfe, die von Ablufttrocknern abgegeben werden, belästigen nicht nur die anderen Mietparteien, sondern können auch dazu führen, daß die Bausubstanz beeinträchtigt wird. Achten Sie deshalb beim Neukauf eines Trockners darauf, daß es sich um einen Kondensattrockner handelt.

Heizen und Lüften

Heizung

Ihre Wohnung wird entweder über eine Zentral- oder Gasetagenheizung mit Wärme versorgt.

Wird Ihre Wohnung durch eine Zentralheizung beheizt, richten sich Vorlauf-temperatur bzw. Einschaltzeiten der Heizungsanlage nach der Außentemperatur. Dies bedeutet, je kälter es draußen ist, um so mehr Wärme erzeugt der Heizkessel. Im Gegenzug heißt das: Ist es draußen sehr warm, schaltet sich die Heizungsanlage selbständig ab. Ihre Versorgung mit warmem Wasser ist aber weiterhin gewährleistet.

Ist Ihre Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, können Sie die Heizungsanlage Ihrem individuellen Wärmebedürfnis anpassen. Die Bedienungsanleitung für die Heiztherme und

den Raumtemperaturregler senden wir Ihnen auf Wunsch zu.

Die Heizleitungen der Gasetagenheizungen sind teilweise hinter den Holzfußleisten verlegt. Diese Fußleisten sind stärker als herkömmliche Leisten.

Beachten Sie bitte: Wenn Sie Viertelstäbe zur Fixierung des Teppichbodens befestigen, dürfen die Nägel nicht die Heizungsleitungen hinter den Fußleisten beschädigen.

Für beide Heizungsarten gilt, daß sich die Wärmezufuhr in den einzelnen Räumen über die Thermostatventile an den Heizkörpern regulieren läßt. In den Thermostatköpfen befindet sich ein Wachs, das sich bei Wärme ausdehnt. Dieser Vorgang öffnet und schließt dann das Thermostatventil entsprechend der

Voreinstellung. Auch im Sommer sollte das Ventil ab und zu kurzzeitig betätigt werden (einmal bis zum Endanschlag aufdrehen und wieder schließen), dadurch bleibt der Ventilstift beweglich.

Heizkostenverteiler

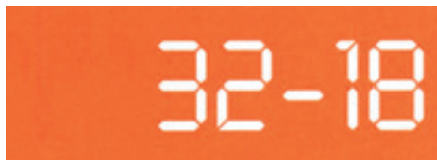
Wird Ihre Wohnung über eine Heizentrale mit Wärme versorgt, befinden sich an den Heizkörpern sogenannte Heizkostenverteiler bzw. Wärmezähler. Im Wechsel erscheinen dort drei Anzeigen:



Der aktuelle Verbrauchswert



Der Vorjahreswert



Die Prüfsumme (links) und die letzten zwei Stellen der Gerätenummer (rechts)

Der aktuelle Verbrauchswert wird beim Wohnungswechsel erfaßt und an das Ableseunternehmen weitergeleitet.

„Heizen – Lüften“ nach der Modernisierung im Rauendahl

Vor der Modernisierung war Ihre Wohnung mit einer Nachtspeicherheizung oder einem Kohleofen ausgestattet. Die Außenwände des Hauses waren ungedämmt. Die Fenster, die in den 80er Jahren eingebaut wurden, hatten zwar schon eine Isolierverglasung, entsprachen aber nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Im Zuge der Modernisierung hat sich dies geändert. Ihre Wohnung wird jetzt zentral beheizt. Die Außenwände und die Dachflächen sind gedämmt und die Fenster erneuert. Aufgrund dieser veränderten Situation ergibt sich für Sie auch ein geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten.



Wärmezähler/
Heizkostenverteiler

Heizen

Seit Ihre Wohnung modernisiert wurde, ist sie mit einer Zentralheizung ausgestattet. Um eine gleichbleibende Wärmezufuhr zu gewährleisten, wird der Heizkessel auf dem Dachboden über einen Temperatúraußenfühler gesteuert. Durch diesen Fühler wird die aktuelle Außentemperatur an die Heizkesselsteuerung weitergegeben und eine entsprechende Vorlauftemperatur eingestellt. Dies bedeutet, daß je nach Außentemperatur das Wasser, das in die Heizkörper fließt, unterschiedlich erhitzt wird, um so eine von Ihnen vorgegebene Temperatur in den Wohnungen sicherzustellen.

Des weiteren wird die Heizungsanlage über eine Zeitschaltuhr gesteuert. Hierüber läßt sich in den Nachtstunden ein sogenannter „abgesenkter Betrieb“ einstellen. Dies ist laut Energieeinsparungsgesetz vorgeschrieben. Das bedeutet aber nicht, daß die Heizungsanlage abgeschaltet wird, sondern die Raumtemperatur, die tagsüber 20 °C beträgt, auf 18 °C abgesenkt wird. Für Sie bedeutet das, daß die Raumtemperatur auch nachts nicht unter 18 Grad absinkt. Sie können

die gewünschte Raumtemperatur an den Thermostatventilen einstellen. Diese wird dann automatisch durch das Thermostatventil konstant gehalten. Im Thermostatkopf befindet sich ein temperaturempfindlicher Fühler, der sich temperaturabhängig ausdehnt oder zusammenzieht. Diese Bewegung wird auf den Ventilkegel übertragen, wodurch die Warmwasserzufuhr am Heizkörper geöffnet bzw. gedrosselt wird. Beachten Sie bitte, daß der Thermostatkopf nur dann richtig reagieren kann, wenn er jederzeit von der zirkulierenden Raumluft umströmt wird und diese fühlen kann. Daher darf der Heizkörper nicht durch Vorhänge, Möbel oder Verkleidungen verdeckt werden, da sich ansonsten dort ein Luftstau bildet.

Die Ziffern am Drehknopf des Ventils sind Merkpunkte für die individuelle Einstellung. Ständiges Öffnen und Schließen widerspricht der automatischen Wirkungsweise des Ventils. Man muß sich bei jedem Heizkörper an die richtige Einstellung herantasten. Dazu wird das Ventil zunächst ganz geöffnet und abgewartet, welche Raumtemperatur sich

ergibt. Wenn es zu warm ist, drehen Sie um eine Ziffer weiter nach rechts und warten die Reaktion ab. Nach ein paar Tagen haben Sie so schrittweise die Einstellung gefunden, die Ihrem persönlichen Behaglichkeitsempfinden entspricht.



Heizungsventil

Lüften

Luft hat die Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasser kann sie binden. Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte warme Luft ab, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab. Das geschieht an den Stellen im Raum mit der geringsten Oberflächentemperatur, weil dort die Lufttemperatur am schnellsten abnimmt und somit die Sättigungsgrenze hier zuerst erreicht wird.

Solche Stellen sind bevorzugt die Zimmerecken an den Außenwänden, der Übergang von Außenwand zur Zimmerdecke und die Fensterstürze. Daher sollte die Wandoberflächentemperatur in mäßig gelüfteten Räumen 15 bis 17 Grad nicht unterschreiten. Dies wiederum erfordert Lufttemperaturen von mindestens 18 °C in Ihrer Wohnung.

Der von der Luft aufgenommene Wasserdampf muß durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht zu feuchten Flecken und Bauschäden kommen soll. Die Art

des Lüftens sollte möglichst wirkungsvoll sein: Öffnen Sie Ihre Fenster vollständig und sorgen Sie nach Möglichkeit für Durchzug. Zehn Minuten reichen als Lüftungsdauer aus. Durch dieses kurze Lüften, das mehrmals am Tag wiederholt werden soll, kühlen sich die Wandflächen und Möbel nicht ab und der Raum heizt schnell wieder auf.

Auf die Kippstellung der Fenster sollten Sie möglichst im Winter verzichten. Der dadurch ausgelöste Luftaustausch ist relativ gering, die Wandflächen im Bereich des Fensters kühlen dagegen stark ab und die feuchte Luft kann sich, wie zuvor beschrieben, an den ausgekühlten Flächen niederschlagen. Halten Sie auch Türen zu mäßig geheizten Räumen geschlossen, denn sonst kondensiert die feuchte Luft aus wärmeren Räumen an den kühleren Wandflächen.

Ableseeinrichtungen von Verbrauchszählern

Stromzähler

Der Stromzähler befindet sich in den Zählerschränken im Treppenhaus oder im Keller. Die An- und Abmeldung erfolgt direkt durch Sie beim jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Gaszähler

Wenn die von Ihnen gemietete Wohnung mit einer Gasetagenheizung oder Gasofen ausgestattet ist, hat Ihre Wohnung einen eigenen Gaszähler. Dieser befindet sich entweder in der Wohnung oder im Keller. Die An- und Abmeldung erfolgt direkt durch Sie beim jeweiligen Versorgungsunternehmen.



Gaszähler

Abmeldung der Strom- und Gaszähler

Bitte beachten Sie, daß Sie sowohl für Ihren Strom- als auch Ihren Gaszähler bis zur Beendigung des Mietverhältnisses die Grundgebühr zu zahlen haben. Dies gilt auch, wenn Sie die Wohnung bereits verlassen haben und kein Verbrauch mehr auftritt. Führt die HWG während Ihrer Kündigungsfrist Maßnahmen in der Wohnung durch, die zu Lasten der HWG gehen, melden wir zu Beginn der Maßnahme den Zähler um und übernehmen dann die Grundgebühr und die Verbrauchskosten. Werden Maßnahmen im Rahmen Ihrer Instandhaltungspflicht durchgeführt, tragen Sie die Kosten für den Verbrauch und die Grundgebühr.

Sollten Sie entgegen Ihrer Verpflichtung handeln und Ihre Zähler vor Ende der Mietzeit abmelden, sehen wir uns gezwungen, Ihnen außer den uns in Rechnung gestellten Gebühren eine Verwaltungspauschale von € 5,- in Rechnung zu stellen. Von Ihrer Verpflichtung können Sie nur entbunden werden, wenn – Ihr Einverständnis vorausgesetzt – eine Neuvermietung Ihrer Wohnung vor Ende der Kündigungsfrist erfolgt.

Wasserzähler

Ist Ihre Wohnung mit einem Kalt- und Warmwasserzähler ausgestattet, können Sie Ihren Wasserverbrauch selbst kontrollieren. Ziehen Sie aus Ihrer Wohnung aus, wird der Zählerstand bei der Wohnungsabnahme erfaßt und durch uns an das Abrechnungsunternehmen weitergeleitet.

Sind die Wohnungen bereits mit Funkzählern ausgestattet, ist Ihre Anwesenheit während des Ablesevorgangs nicht erforderlich. Bei Funkzählern haben Sie per Knopfdruck die Möglichkeit, das aktuelle Volumen, das Stichtagsvolumen und den momentanen Durchfluß abzurufen. Einfluß auf die Übermittlung der Daten an die Sendezentrale haben Sie jedoch nicht.

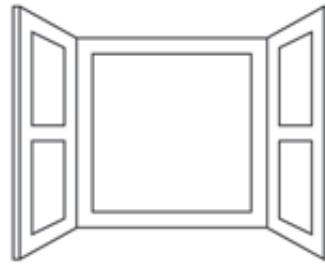


Wasserzähler

Zusammenfassung der Regeln zum Heizen und Lüften

1. Regelmäßiges Lüften

Alle Räume, auch wenig benutzte, regelmäßig mehrmals am Tag lüften, dazu alle Fenster ganz öffnen, damit sich der Luftaustausch schnell vollziehen kann. Dies gilt auch, wenn es regnet oder kalt ist.



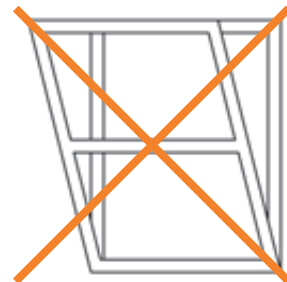
2. Stoßlüftung

Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis maximal 10 Minuten. Diese Zeit reicht aus, um die feuchte Raumluft durch kalte aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften an einem Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.



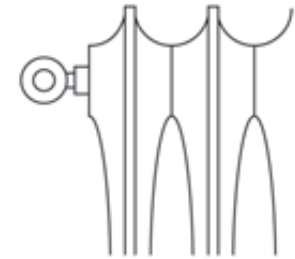
3. Dauerlüftung

Dauerlüftung durch gekippte Fenster bedingt das Abkühlen der Wände und kostet somit im Verhältnis mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung. Dauerlüftung durch gekippte Fenster sollte deshalb während des Heizbetriebs unterbleiben.



4. Thermostatventile

Während des Lüftens können die Thermostatventile an den Heizkörpern mit einem Tuch abgedeckt werden, um sie über die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft zu täuschen. Die Ventile öffnen sich ansonsten ganz.



5. Mitheizen

Der Heizkörper sollte auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere in Schlafzimmern, niemals abgestellt werden. Das Mitheizen des Schlafzimmers durch geöffnete Türen ist besonders kritisch, weil feuchte, wärmere Luft aus der übrigen Wohnung an den vergleichsweise kühleren Wänden niederschlägt. Alle Türen zu wenig temperierten Räumen geschlossen halten.



6. Wasserdampf

Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen oder gleich nach dem Baden/Duschen Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann.



7. Wäsche

Trocknen Sie keine Wäsche in der Wohnung, dafür gibt es entsprechende Räume im Keller oder auf dem Dachboden.

