

FAQs zur Hausverwaltung

Inhalt

1. Zusammenleben in einer Wohnanlage.....	2
2. Was tun wenn die Heizung vermeintlich nicht funktioniert?.....	3
3. Richtiges Lüften.....	5
4. Schädlinge (Wespen, Tauben, etc.) melden	8
5. Ich möchte meine Wohnung umbauen.....	9
6. Einen Schaden am Gebäude melden.....	10
7. Schlüssel- und Tiefgaragenfernbedienung (-handsender)	11
8. Hausmeisterservice - Qualitätskontrolle	12
9. Betriebskostenabrechnung / Betriebskostenvorschreibung.....	14

1. Zusammenleben in einer Wohnanlage

„Das friedliche Verhalten untereinander und die gegenseitige Rücksichtnahme sollten im Interesse der Aufrechterhaltung des Hausfriedens die vornehmste Pflicht jedes Bewohners sein.“

Grundsätzlich sollte es im Interesse Aller sein, durch das eigene Verhalten innerhalb einer Hausgemeinschaft kein Konfliktpotential zu schaffen. Sollte Gesprächsbedarf mit einem anderen Hausbewohner bestehen, ist erfahrungsgemäß der direkte Weg immer der beste Weg. Es sollte versucht werden in einem offenen Gespräch Missstände zu klären und Konflikte aus der Welt zu schaffen. Mit der gültigen Hausordnung wird versucht die Rahmenbedingungen für ein möglichst konfliktfreies Zusammenleben zu schaffen. Gibt es Probleme in der Wohnanlage, die sich nicht mittels einem nachbarschaftlichen Gespräch lösen lassen, steht selbstverständlich der Ansprechpartner im Objektmanagement gerne mit Rat und Hilfestellungen zur Verfügung.

2. Was tun wenn die Heizung vermeintlich nicht funktioniert?

Diese Erstmaßnahmen können Sie treffen, wenn der Verdacht besteht, dass die Heizung ausgefallen ist bzw. nicht richtig funktioniert:

Prüfen Sie ob die Heizung innerhalb Ihrer Wohnung eingeschaltet ist bzw. die einzelnen Heizkörper / die Heizkreise der Fußbodenheizung aufgedreht sind

Gerade in der sogenannten Übergangszeit im Frühling und im Herbst sollten alle Heizkörper komplett aufgedreht sein, damit die Soll-Raumtemperatur von ca. 22 Grad im Wohnzimmer erreicht werden kann.

Besonders bei Wohnungen mit kontrollierter Be- und Entlüftung ist zu beachten, dass es, durch die Zirkulation der Luft innerhalb der ganzen Wohnung, nicht möglich ist, einzelne Räume kühl zu halten (z.B. Schlafzimmer) und andere Räume verhältnismäßig viel wärmer (z.B. Badezimmer). Wird der Heizkreis in einem Raum zurückgedreht, kann dies zur Folge haben, dass die Soll-Raumtemperatur nicht mehr erreicht wird.

Wann wurden die Heizkörper das letzte Mal entlüftet

Heizkörper sollten mindestens einmal jährlich, zu Beginn der Heizperiode entlüftet werden. Luft im System äußert sich oft auch durch ein Rauschen oder Plätschern in den Heizkörpern. Nicht entlüftete Heizkörper werden nicht warm bzw. nur lauwarm. Im Normalfall können die Heizkörper von den Bewohnern selbst entlüftet werden. Bewohner, die sich das selbst nicht zutrauen können – auf eigene Rechnung – den Hausmeister oder einen Installateur zu Rate ziehen.

Prüfen Sie die Raumtemperaturen

Das Empfinden der Raumtemperatur hängt mit vielen Faktoren zusammen wie z.B. dem Wetter draußen (Sonne oder Regen), der eigenen Verfassung (evtl. etwas kränklich) und auch der eigenen Aktivität. Es empfiehlt sich daher dringend, dass zur Überprüfung der Raumtemperatur ein Thermometer angeschafft wird. Auch bei Meldung einer Heizungsstörung ist es für die Hausverwaltung sehr hilfreich zu wissen, wie viel Raumtemperatur gerade innerhalb der Wohnung erreicht wird.

Die vorgesehenen Soll-Raumtemperaturen sind wie folgt:

****diese werden jedoch nur bei Voll-Betrieb aller Heizkreise in der Wohnung erreicht**

Wohnzimmer + Küche:

22 Grad

Schlafzimmer + Kinderzimmer:

20 Grad

Bad/WC:

24 Grad

Vorräume:

20 Grad

Sofern die Wohnanlage über eine Zentrale Warmwasseraufbereitung verfügt – prüfen Sie ob Warmwasser verfügbar ist

Sollte kein Warmwasser zur Verfügung stehen, besteht mit größter Wahrscheinlichkeit ein Problem mit der zentralen Heizanlage.

Kontaktieren Sie die Hausverwaltung bzw. den zuständigen Hausmeister oder Heizungsbetreuer

Alle nötigen Kontaktdaten finden Sie im Aushangkasten im Treppenhaus der Wohnanlage.

ACHTUNG: Sollte weder die Hausverwaltung, noch der Heizungsbetreuer erreichbar sein, kontaktieren Sie im Notfall den Installateur, welcher im Aushangkasten vermerkt ist. Sollte dieser nicht erreichbar sein, kontaktieren Sie einen Installateur im Notdienst.

HINWEIS: Wir bitten Sie umfassend zu prüfen, ob wirklich ein Problem mit der Heizanlage besteht (Gespräch mit den Nachbarn, Prüfung aller bekannten Schritte). Wird ein derartiger Auftrag leichtfertig erteilt und es stellt sich heraus, dass kein Problem mit der Heizung besteht, müssen die Kosten für den Noteinsatz an den Auftraggeber weiterverrechnet werden.

3. Richtiges Lüften

Das dauerhafte Kippen eines Fensters sollte generell, egal ob im Treppenhaus, in der Wohnung oder im Keller, vermieden werden. Alle Räumlichkeiten, die nicht über ein automatisches Belüftungssystem verfügen, sollten mittels Stoßlüften belüftet werden.

Richtiges Lüften in einer Wohnung mit kontrollierter Be- und Entlüftung

Sollte die Wohnung über eine kontrollierte Be- und Entlüftung verfügen, bitten wir die Bewohner diese keinesfalls auszuschalten. Die kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt dafür, dass die verbrauchte Luft (Abluft – meist in Küche, WC und Badezimmer) abgesaugt wird und frische Luft (Frischluft – meist im Wohnzimmer und Schlafzimmer) zugeführt wird. Somit muss in der Wohnung nicht über die Fenster gelüftet werden.

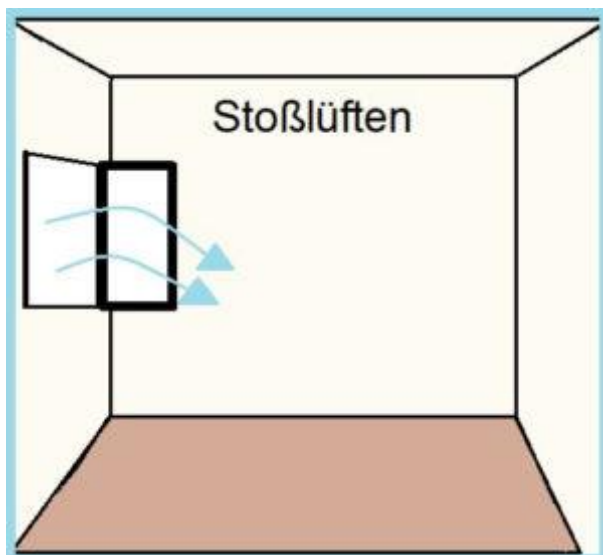
Die Lüftungsanlage ist keine Klimaanlage und keine Heizung – da es sich bei der Frischluft jedoch um gefilterte Außenluft handelt, wird diese an kühlen Tagen vorerwärmt, damit die Wohnungen nicht auskühlen.

Im Sommer kann die Luft über die Lüftungsanlage nicht gekühlt werden! Es empfiehlt sich daher an heißen Sommertagen, die kontrollierte Be- und Entlüftung mittels dem Steuergerät im Wohnraum tagsüber auf die geringste Stufe zu stellen und nachts, wenn die Luft etwas abkühlt, auf eine höhere Stufe (z.B. 3) zu stellen.

Der dauerhafte Betrieb der Lüftungsanlage auf Stufe 3 oder höher ist nicht zu empfehlen, da dies oft zu Problemen mit der Luftfeuchtigkeit führt (Raumluft wird durch den ständigen Luftwechsel zu trocken). Selbstverständlich kann trotz Be- und Entlüftungssystem über die Fenster gelüftet werden.

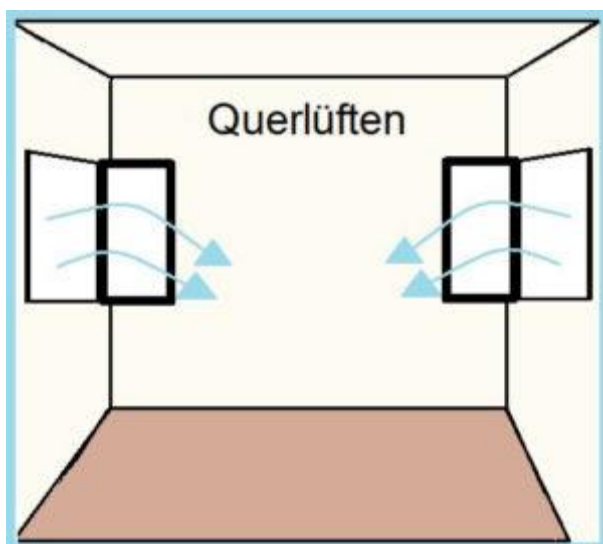
Richtiges Lüften in einer Wohnung ohne kontrollierter Be- und Entlüftung

In Wohnungen ohne Belüftungssystem empfiehlt es sich mindestens zweimal täglich Stoß- bzw. Querzulüften.



Stoßlüften

Bei vollständig geöffnetem Fenster 5-10 Minuten mehrmals täglich lüften



Querlüften

„Stellen Sie auf Durchzug“ und öffnen Sie mehrmals täglich alle Fenster 2-5 Minuten.

Die Häufigkeit sollte je nach Nutzung der Wohnung angepasst werden. Wird z.B. durch Kochen, Duschen, Baden, Wäschetrocknen etc. vermehrt Luftfeuchtigkeit produziert, muss das Lüften mehrmals täglich wiederholt werden.

Richtiges Lüften in Kellerräumlichkeiten

Grundsätzlich sollte Kipplüften auch in Kellern vermieden werden. Auch in Kellern empfiehlt sich das Stoßlüften über ca. 10 Minuten mehrmals täglich. In Kellern herrscht grundsätzlich eine höhere Luftfeuchtigkeit als im restlichen Gebäude. Zumindest in den heißen Sommermonaten ist es daher ein M U S S auf das Kipplüften zu verzichten. Beim Kipplüften wird die in der warmen Luft enthaltene Feuchtigkeit in den Keller „gedrückt“. Oftmals hat dies zur Folge, dass der Keller anfängt zu „schwitzen“ und Schimmel entsteht.

4. Schädlinge (Wespen, Tauben, etc.) melden

Bei Schädlingsbefall innerhalb einer Wohnung ist bitte umgehend die Hausverwaltung bzw. der Vermieter zu kontaktieren. Es ist jedoch zu beachten, dass nicht alle Insekten / Tiere als Schädlinge kategorisiert werden können.

Die häufigsten Schädlinge innerhalb einer Wohnanlage sind:

- Wespen / Bienen
- Ameisen
- Tauben
- Ratten / Mäuse

Diese Schädlingsarten sind umgehend zu melden und über einen Fachmann zu behandeln.

Nicht als Schädlinge kategorisiert sind:

- Silberfische
- Waldschaben
- Lebensmittelmotten

Beim Befall durch Silberfische, Lebensmittelmotten oder ähnlichem liegt Handlungsbedarf bei den Bewohnern. Oftmals können entsprechende „Fallen“ in z.B. Drogeriemärkten gekauft werden. Meist ist der Befall nur vorübergehend und saisonal bedingt.

Silberfische kommen oft in Räumlichkeiten vor, in denen die Luftfeuchtigkeit hoch ist und die eher dunkel gehalten werden (WC, Badezimmer, Schlafzimmer). Silberfische fallen nicht in die Kategorie Schädlinge. Es wird empfohlen, dass die Luftfeuchtigkeit in den Wohnungen reduziert wird. Dies kann durch ein regelmäßiges Stoßlüften erreicht werden. Ist jemand mehrere Tage nicht in der Wohnung, sollten alle Innentüren offen gelassen werden. Von einem Dauerlüften mittels Fenster kippen ist abzusehen, da dabei der Luftaustausch zu lange dauert. Wäsche sollte generell nur in hinreichend belüfteten Räumen getrocknet werden. Nach dem Duschen empfiehlt es sich das Wasser mit einem Abzieher aus allen Fugen zu entfernen. Die Badematte sollte getrocknet werden und das Bad gelüftet werden. Die Nahrungsgrundlage der Silberfische, welche sich aus Haaren, Hautschuppen und ähnlichen Dingen zusammensetzt, sollte ihnen natürlich ebenfalls bestmöglich entzogen werden.

5. Ich möchte meine Wohnung umbauen

Grundsätzlich gilt, dass alle Veränderungen, die Auswirkung auf die Außenansicht oder auf das Allgemeingut der Wohnanlage haben, die vorherige Zustimmung der Miteigentümer sowie der Hausverwaltung erfordern. Gegebenfalls ist auch die Zustimmung einer Behörde von Nöten (z.B. Baubehörde).

Für Mieter gilt zudem, dass jeder Umbau, egal ob innerhalb der Wohnung oder Außen (z.B. am Balkon), die vorherige schriftliche Zustimmung vom Wohnungseigentümer erfordert. Der Vermieter hat jedenfalls das Recht den Umbau bzw. den Rückbau in den Ursprungszustand zu fordern, dies sollte bei Änderungen der Wohnung dringend beachtet werden.

Ansuchen auf Wohnungsumbau an die Hausverwaltung müssen immer schriftlich gestellt werden. Hierfür schreiben Sie einfach ein E-Mail / einen Brief mit folgendem Inhalt an den zuständigen Objektmanager der Wohnanlage: Name / Anschrift / Top-Nummer / Kontaktdaten wie Telefonnummer, E-Mail Adresse,..., eine genaue Beschreibung vom gewünschten Umbau, falls vorhanden direkt mit einer Skizze, einem Plan, oder ähnlichem. Der zuständige Objektmanager meldet sich dann bezüglich der weiteren Vorgehensweise und der zu treffenden Maßnahmen bzw. erteilt eine ebenfalls schriftliche Genehmigung für den Umbau. Mündliche Zusagen sind nicht verbindlich – es ist daher jedenfalls auf die schriftliche Genehmigung der Verwaltung zu warten.

Folgende Grundlagen sind bei jedem Umbau einzuhalten:

- Sämtliche Arbeiten müssen durch einen konzessionierten Fachbetrieb ausgeführt werden.
- Sämtliche anfallenden Kosten müssen vom Wohnungseigentümer / vom Mieter getragen werden.
- Der Gemeinschaft dürfen durch diesen Umbau keine Kosten entstehen.
- Sollten Beschädigungen oder Verunreinigungen durch den Umbau entstehen, ist der Wohnungseigentümer dazu verpflichtet, diese schnellstens und auf eigene Kosten wieder beheben zu lassen.
- Der Wohnungseigentümer / Mieter ist zur Gänze für die ausgeführten Arbeiten haftbar.
- Die zukünftige Instandhaltung obliegt allein dem betreffenden Wohnungseigentümer / Mieter.
- Sämtliche notwendigen Genehmigungen der Behörden sind einzuholen.

6. Einen Schaden am Gebäude melden

Zur Schadensminderung ist jeder Bewohner verpflichtet bei einem akuten Schaden wie z.B. Wasserrohrbruch, Feuer, etc. Erstmaßnahmen zu ergreifen.

Schäden am Gebäude oder innerhalb einer Wohnung sind bitte immer zum nächst möglichen Zeitpunkt bei der Hausverwaltung zu melden. Auch Schäden, welche grundsätzlich über die eigene Haushaltsversicherung abgewickelt werden, sind bitte bei der Hausverwaltung zu melden.

Wichtig ist melden Sie uns:

Wo genau befindet sich der Schaden?

Was ist zu erkennen, wie äußert sich der Schaden?

Im besten Fall schicken Sie uns Fotos vom Schadensbild.

Stellen Sie sicher, dass aktuelle Kontaktdaten (Telefonnummer, E-Mail Adresse) zur Verfügung stehen. Sollte auch ein Nachbar beteiligt sein, ist es hilfreich, wenn auch die Kontaktdaten vom Nachbarn übermittelt werden.

Wir bitten Sie, Schäden nicht dem Hausmeister oder anderen Hausvertrauenspersonen zu melden, sondern immer direkten Kontakt mit dem zuständigen Objektmanager aufzunehmen.

7. Schlüssel- und Tiefgaragenfernbedienung (-handsender)

Da es sich bei den Schließsystemen um gesperrte Schließanlagen handelt, ist für die Bestellung von Ersatz- oder Mehrschlüsseln eine Bestätigung der Hausverwaltung nötig. Auch bei Bestellungen von Tiefgaragenfernbedienungen (Tiefgaragenhandsendern) ist eine Bestätigung der Hausverwaltung nötig.

Die Anschaffung von Schlüsseln und Tiefgaragenfernbedienungen erfolgt grundsätzlich auf Rechnung des jeweiligen Eigentümers / Mieters. Die Bestellung hat beim Schlüsseldienst oder dem jeweiligen Torbauer direkt zu erfolgen. Die Hausverwaltung stellt lediglich die entsprechenden Bestätigungen zur Berechtigung der Bestellung für den Eigentümer / Mieter aus.

Bestätigungen dürfen ausschließlich per Post versendet werden, oder können, nach Vereinbarung, während der Öffnungszeiten im Büro der Wohnbauselbsthilfe persönlich abgeholt werden.

Zur Ausstellung einer Bestätigung für die Schlüsselbestellung benötigen wir die auf dem Schlüssel angeführte Schlüsselnummer und das jeweilige Schließsystem (meist EVVA, Winkhaus, Koch). Auf der Bestätigung muss auch die gewünschte Stückzahl der Schlüssel angeführt werden.

Zur Ausstellung einer Bestätigung für die Tiefgaragenfernbedienung (Handsender) reicht die Angabe von Name und Wohnanlage.

Anfragen für eine Schlüssel- oder Handsenderbestellung können gerne per E-Mail an das zuständige Objektteam gestellt werden.

8. Hausmeisterservice - Qualitätskontrolle

Dem Hausmeisterservice obliegt es, für die Grundsauberkeit im Objekt zu sorgen. Dies entbindet jedoch nicht die Bewohner aus der Pflicht selbstständig auf Ordnung und Sauberkeit im Objekt zu achten. Von einzelnen Bewohnern, Haustieren oder Besuch verursachte Verschmutzungen sind bitte unaufgefordert zu reinigen.

Der Hausmeister ist, je nach Umfang des Aufgabenkataloges, für bestimmte Tätigkeiten im Objekt zuständig. Den Umfang vom Aufgabenkatalog zu Ihrer Wohnanlage erfahren Sie beim zuständigen Objektteam.

Da auch der Hausmeister oftmals nicht selbst in der Anlage wohnt, sind wir – um die bestmögliche Pflege der Wohnanlage zu garantieren – auf die Mithilfe der Bewohner angewiesen. Sollte Ihnen etwas auffallen – z.B. eine Glühbirne brennt nicht, eine Tür fällt nicht ins Schloss, etc., bitten wir Sie dies an den zuständigen Hausmeister oder die Hausverwaltung zu melden. Wer für die Hausbetreuungstätigkeiten in Ihrer Anlage zuständig ist, entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt im Aushangkasten der Wohnanlage.

Generell gehören die regelmäßige Reinigung vom Treppenhaus sowie der allgemein zugänglichen Räumlichkeiten, das Tauschen von Glühbirnen und die regelmäßige Kontrolle der technischen Einrichtungen zu den Aufgaben eines Hausmeisters. Auch die regelmäßige Pflege der Außenanlage inkl. Rasenschnitt sowie die Schneeräumung obliegen der für die Hausbetreuung zuständigen Firma/Person.



Im Allgemeinen werden die Arbeiten in der Wohnanlage in folgenden Intervallen durchgeführt:

Wöchentlich:

Reinigung der Allgemeinflächen und Kontrollgänge

14-tägig:

Reinigung der Kellerflächen

Halbjährlich / jährlich:

Hecken- und Sträucherschnitt, Reinigung von Glasfassaden, Grundreinigung der Tiefgarage

Saisonal:

Rasenschnitt ca. alle 14-Tage (je nach Witterung), Winterdienst laut StVo (zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr)

Sollte es Fragen zu den Aufgaben des Hausmeisters geben oder Unstimmigkeiten in der Art der Erledigung auftreten, bitten wir darum, das zuständige Objektteam zu kontaktieren.

9. Betriebskostenabrechnung / Betriebskostenvorschreibung

Sie erhalten einmal pro Jahr eine Betriebskostenabrechnung für Ihre Wohnung / Ihren Tiefgaragenplatz. Die Abrechnung wird immer zum 30.06. des Folgejahres gelegt.

Zum 31.12. eines jeden Jahres erhalten Sie eine gültige Vorschreibung für Ihre Wohnung / Ihren Tiefgaragenparkplatz. Eigentümer erhalten zusätzlich zur aktuellen Vorschreibung auch eine Vorschau über die Betriebskosten und die Instandhaltungsmaßnahmen für das Folgejahr.