



SPAR ■ ■ ■ **BAU**

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

... gewohnt besser!

MIETERLEITFADEN

WILHELMSHAVENER SPAR- UND BAUGESELLSCHAFT eG



IMPRESSUM

Mieterleitfaden der Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Bildnachweis:

SPAR + BAU Archiv, Fotolia, privat
Fotos Seite 6: Foto-Design Klaus Schreiber

Konzeption, Layout und Logo:

www.profis-in-design.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG
Der Vorstand
Grenzstraße 29 – 35
26382 Wilhelmshaven

Tel. 04421 1807-0
Fax 04421 1807-69
info@spar-und-bau.de
www.spar-und-bau.de

Stand: März 2025



**ALLGEMEINE
INFORMATIONEN**

SEITE 6 BIS 11

HAUSORDNUNG

SEITE 12 BIS 27

INHALTSVERZEICHNIS

**RICHTIG HEIZEN
UND LÜFTEN**

SEITE 28 BIS 37

LÜFTUNGSANLAGE

SEITE 38 BIS 43



VORWORT

Sehr geehrtes Mitglied,

vielen Dank für Ihr Vertrauen - Sie haben sich für eine Wohnung aus unserem Wohnungsbestand entschieden. Für Sie sind damit viele neue Informationen und Fragen verbunden. Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen zur Seite stehen und Ihnen gerne die wichtigsten Antworten liefern.

Der **MIETERLEITFADEN** setzt sich aus vier Bereichen zusammen:

■ Die **allgemeinen Informationen** vermitteln Ihnen eine solide Grundlage für eine gemeinsame Zukunft mit der SPAR + BAU. Häufig gestellte Fragen werden in diesem Bereich beantwortet.

■ „Kategorischer Imperativ“ von Immanuel Kant. So könnte die Kurzform der **Hausordnung** lauten, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

*„Was du nicht willst, das man dir tu,
das füg auch keinem andern zu.“*

■ Wir möchten, dass Sie sich in Ihrer Wohnung rundum (klimatisch) wohl fühlen. Der Abschnitt **Richtig heizen und lüften** gibt Ihnen wertvolle Hinweise, wie Ihnen das auch gelingen wird.

□ Der letzte Abschnitt **Lüftungsanlage** beschäftigt sich mit der Funktionsweise und den vielen Vorteilen des Lüftungskonzeptes unserer Neubauprojekte.

Wir möchten Sie abschließend noch darauf hinweisen, dass der Inhalt des Mieterleitfadens vertraglicher Bestandteil des Nutzungsvertrages ist und daher einen verbindlichen Charakter besitzt. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Zukunft in Ihren neuen „4 Wänden“ und stehen für Fragen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG



Mitglieder Schönheitsreparaturen
Geschäftsanteil
Anspruchspartner
Notfälle Gas
Dividende Gästewohnungen
Haustierhaltung Schäden/Reparaturen
Mitgliedertreffpunkte Genossenschaft
Betriebskosten Mietzahlungen
Öffnungszeiten
Schlüsselverlust



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

■ WER IST DIE SPAR + BAU?

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG wurde am 14. April 1893 gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Heute ist die SPAR + BAU mit über 3.700 Mietwohnungen und mehr als 10.000 Mitgliedern der größte genossenschaftliche Wohnungsanbieter in Nordwest-Niedersachsen.

■ ANSPRECHPARTNER

Empfang	04421 1807-0
Vermietungen	04421 1807-21/22/23
Gästewohnungen	04421 1807-45
Mietangelegenheiten	04421 1807-10
Reparaturen	04421 1807-20

■ ÖFFNUNGSZEITEN

Montag - Donnerstag	08.00 - 17.00 Uhr
Freitag	08.00 - 13.00 Uhr

■ NOTFÄLLE (0800 0180720)

Außerhalb unserer Geschäftszeiten werden Sie bei Bedarf an die Alarm-Notrufzentrale weitergeleitet, die sich um Ihre dringenden Anliegen, wie Rohrbrüche, Strom-/Heizungsausfall, Gasgeruch etc., kümmert.

■ GESCHÄFTSANTEIL UND DIVIDENDE

Neben einem Genossenschaftsanteil in Höhe von 300,00 € (unabhängig von der Wohnungsgröße) wird von uns keine Kautions erhoben.

Die Dividende wird nach dem Beschluss durch die Vertreterversammlung jeweils Ende Juni des folgenden Jahres ausbezahlt.

Mietangelegenheiten
0800 0180710

Reparaturen
0800 0180720



■ MITGLIEDERTREFFPUNKTE

Unsere Mitgliedertreffpunkte sind vielfältig nutzbar. Geboten werden ein wöchentliches Programm sowie monatliche Sonderveranstaltungen. Weitere Informationen und eine Übersicht der aktuellen Veranstaltungen finden Sie in unserem Mitgliedermagazin oder unter spar-und-bau.de/service/mitgliedertreffpunkte.

■ GÄSTEWOHNUNGEN

Sie bekommen Besuch, können diesen jedoch nicht in Ihrer Wohnung unterbringen? Kein Problem - wenden Sie sich an uns. Wir bieten Ihnen bzw. Ihren Gästen gerne eine unserer fünf Gästewohnungen an.

Bei Interesse hilft Ihnen unser Empfang (Telefon 04421 1807-45) gerne weiter. Mit Hilfe des Online-Belegungskalenders können Sie sich jederzeit einen Überblick über die Verfügbarkeit verschaffen (QR-Code oder spar-und-bau.de/service/gaestewohnungen/belegungskalender).

■ ANMELDUNG VON STROM UND GAS

Bitte denken Sie daran, sich bei einem entsprechenden Versorgungsunternehmen für Strom und bei Wohnungen mit Etagenheizungen für Gas am Tag der Wohnungsübergabe anzumelden.

■ MIETZAHLUNGEN

Gemäß des Dauernutzungsvertrages ist der Einzug der Miete zum 1. eines jeden Monats per SEPA-Lastschriftmandat vorgesehen. Ein vom Vertrag abweichender Termin des Mieteinzuges oder die Zahlung per Dauerauftrag ist aufgrund der einheitlichen Verfahrensweise leider nicht möglich.



Online-Belegungskalender

■ BETRIEBSKOSTEN

Innerhalb eines Kalenderjahres erhalten Sie für das abgelaufene Kalenderjahr (01.01. – 31.12.) eine detaillierte Betriebskostenabrechnung, in der alle angefallenen Betriebskosten mit den geleisteten Vorauszahlungen verrechnet werden.

■ EINZUG WEITERER PERSONEN

Bitte geben Sie den Einzug weiterer Personen in den Haushalt schriftlich bei uns bekannt. Hierzu ist uns der Name und das Geburtsdatum der einziehenden Person schriftlich mitzuteilen. Ferner muss der Wohnungswechsel unbedingt der Stadt Wilhelmshaven, Bürgeramt, gemeldet werden. Die Miete oder die verbrauchsabhängigen Betriebskosten, die nach der m²-Wohnfläche und nicht nach der Personenzahl abgerechnet werden, ändern sich dadurch nicht.

■ HAUSTIERHALTUNG

Die Haustierhaltung ist nur mit unserer vorherigen Genehmigung gestattet. Ausgenommen hiervon sind Kleintiere wie Vögel, Kaninchen, Hamster etc. Wir bitten um Verständnis, dass wir für Kampfhunderassen keine Genehmigung erteilen können.

■ SCHÄDEN/REPARATUREN

Bei einem Schadensfall setzen Sie sich bitte umgehend mit uns in Verbindung. Wir leiten die Schadensmeldung an die entsprechende Fachfirma weiter. Handelt es sich um einen Versicherungsschaden, melden Sie diesen zusätzlich direkt Ihrer Versicherung und geben uns schriftlich über den Vorgang Bescheid. Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Genossenschaft unverzüglich nach Eintritt / Kenntnisnahme anzuzeigen.





■ SCHLÜSSELVERLUST

Bei Schlüsselverlust haftet der Mieter für die Anfertigung eines Ersatzschlüssels und unter Umständen für die Erneuerung der gesamten Schließanlage des betreffenden Hauses. Bitte bedenken Sie daher die Möglichkeit, dieses Risiko in Ihren privaten Versicherungsschutz mit aufzunehmen.

■ PARABOLANTENNE

Aus optischen und versicherungstechnischen Gründen ist das Anbringen von Satellitenschüsseln am Gebäude nicht erlaubt.

■ RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

In Ihrem eigenen Interesse ist die Wohnung zur Vermeidung von Schäden am Mauerwerk und an den Rohrsystemen ausreichend zu beheizen und zu lüften (siehe ab Seite 28).

■ KELLERNUTZUNG/EINSCHRÄNKUNGEN BEI REGENFÄLLEN

Der Keller ist ein untergeordneter Raum, der Ihnen mietfrei zur Verfügung gestellt wird. Infolge extremer Regenfälle ist nicht auszuschließen, dass Regenwasser in die Kellergänge und Mieterkeller eindringt. Es sollten daher keine Wertgegenstände dort gelagert werden, da wir für eventuelle Schäden nicht aufkommen.

■ KÜNDIGUNGSFRIST WOHNRAUM UND ANDERE VERMIETUNGSEINHEITEN

Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Die Kündigung muss schriftlich und unterschrieben (im Original) spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats bei unserer Genossenschaft eingegangen sein. Eine Verkürzung der Kündigungsfrist ist dann möglich, wenn ein geeigneter Nachmieter vorhanden ist. Die SPAR + BAU ist jedoch nicht zur Verkürzung der Frist verpflichtet.

Die Mitgliedschaft endet nicht automatisch bei einer Kündigung der Wohnung und ist ausdrücklich schriftlich zu erklären.



Häufig gestellte Fragen



■ KÜNDIGUNGSFRIST MITGLIEDSCHAFT

Die Mitgliedschaft endet nicht automatisch bei einer Kündigung der Wohnung und ist ausdrücklich schriftlich zu erklären. Der Wohnraummietvertrag und die Mitgliedschaft sind zwei verschiedene Verträge. Zu beachten ist nur, dass ohne Mitgliedschaft keine Wohnung angemietet werden kann.

Die Kündigungsfrist für eine Mitgliedschaft beträgt drei Monate zum Jahresende.

■ SCHÖNHEITSREPARATUREN BEIM AUSZUG

Im Falle der Kündigung der Wohnung findet ein gemeinsamer Vorabnahmetermin in Ihrer Wohnung statt. Dabei wird der Zustand der Wohnung dokumentiert und genau festgelegt, welche Schönheitsreparaturen beim Auszug durchzuführen sind.

■ HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Auf unserer Internetseite www.spar-und-bau.de haben wir für Sie weitere häufig gestellte Fragen beantwortet (QR-Code). Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne auch persönlich für eine Beratung zur Verfügung.



HAUSORDNUNG



- SCHNELLEINSTIEG -
HAUSORDNUNG



„DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK“

VERMEIDEN SIE LÄRM

■ Bitte betreiben Sie Musikanlagen, Fernsehgeräte, Radios und Computerspiele nur auf Zimmerlautstärke und denken Sie an die Nachtruhe zwischen 22.00 - 07.00 Uhr bzw. an die Mittagsruhe von 13.00 - 15.00 Uhr. Das Ruhebedürfnis Ihrer Nachbarn ist an Sonn- und Feiertagen besonders groß, daher ist an diesen Tagen jeder Lärm zu vermeiden.

LEISTEN SIE IHREN BEITRAG ZUR GEMEINSCHAFT

■ Führen Sie die Treppenhaus-, Keller- und Dachbodenreinigung sowie Gehweg- und Hofreinigung im wöchentlichen Wechsel mit Ihren Nachbarn durch, sofern diese nicht an einen externen Dienstleister vergeben sind.

■ Das Rauchen ist im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme im Treppenhaus, Keller oder auf dem

ACHTEN SIE AUF SICHERHEIT

■ Keller-, Boden- und Treppenhausfenster dürfen nur zum kurzfristigen Lüften (max. ½ Stunde) geöffnet werden. Ansonsten sind sie genauso wie Haus-, Hof-, Keller- und Bodentüren geschlossen zu halten.

■ Das Grillen auf den Balkonen oder Loggien mit einem Holzkohlegrill ist verboten.

■ Es dürfen keinerlei Gegenstände im Treppenhaus (auch keine Schuhe sowie Schuhregale - nur die Fußmatte), auf dem Dachboden oder den Kellergängen abgestellt oder gelagert werden, da die Fluchtwege frei von Gegenständen sein müssen.

■ Es dürfen nur Kondenswäschetrockner aufgestellt werden; keine Ablufttrockner.

GEMEINSCHAFT
SICHERHEIT
LÄRM
SAUBERKEIT



SAUBERKEIT UND MÜLLTRENNUNG

Bitte entsorgen Sie Ihren Hausmüll nach folgendem bekannten Schema:

■ Restabfälle über die schwarze Tonne bzw. den grauen Restabfallbehälter.

■ Bioabfälle über die braune Tonne (kein Restmüll, keine Wertstoffe oder Plastiktüten).

■ Wertstoffabfälle über die gelbe Tonne.

■ Für Kartons, Kisten, Papier und Glas müssen unbedingt die in der Stadt aufgestellten Container in Anspruch genommen werden.

■ Haus- und Küchenabfälle nicht über die Toiletten- und Abflussbecken entsorgen.





*„Was du nicht willst,
das man dir tu, das
füg auch keinem
andern zu.“*

Immanuel Kant



HAUSORDNUNG

Es ist nicht möglich und auch nicht unsere Zielsetzung, das Zusammenleben innerhalb der Hausgemeinschaft in allen Einzelheiten zu regeln. Diese Hausordnung kann nur als verbindlicher Leitfaden dienen und auf die wichtigsten Voraussetzungen für eine harmonische Nachbarschaft hinweisen.

ALLGEMEINES

- Wir erwarten von allen Hausbewohnern, dass sie sich ordentlich und ruhig verhalten und im Sinne einer guten Hausgemeinschaft in diese einordnen. Die persönlichen Interessen haben deswegen unter Umständen, wenn hierdurch die berechtigten Interessen der anderen Hausbewohner berührt werden, zurückzustehen.
- Die Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Sport und Spiel in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele sind auf unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- Festlichkeiten von besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den anderen Hausbewohnern gegenüber rechtzeitig angekündigt werden.
- Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.
- Das Rauchen im Treppenhaus, auf dem Dachboden sowie im Keller ist verboten.



HAUS, HOF UND GARTEN

■ Wöchentlich, mindestens einmal - möglichst samstags - haben die Hausbewohner abwechselnd für die Gehweg- und Hofreinigung zu sorgen. Bei Schneefall müssen die Straßen und Zuwegungen zu den Häusern schnellstens gereinigt und bei Glatteis sofort gestreut werden. Des Weiteren sind auch die Senkkästen (Gullys) in den Fußwegen und im Keller-Niedergang zu reinigen. Die Hauszuwegungen und Hecken sind unkrautfrei zu halten. Die Fußwege und der für die Müllgefäße vorgesehene Platz sind sauber zu halten. Haben mehrere Häuser einen gemeinsamen Platz für die Müllgefäße, so sind alle beteiligten Anwohner zur Reinigung verpflichtet, gegebenenfalls nach einem vom Hausmeister aufzustellenden Reinigungskalender, sofern diese Leistungen nicht an einen externen Dienstleister vergeben sind.

■ Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis ist entsprechend der Satzung der Stadt Wilhelmshaven auszuführen.

■ Das Aushängen oder Auslegen von Betten, Matratzen, Decken und dergleichen aus Fenstern, Balkonen oder Loggien sowie das Klopfen, Ausschütteln oder Ausstauben solcher oder ähnlicher Gegenstände ist nicht gestattet. Blumenkästen und dergleichen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen oder Loggien ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Balkone oder Loggien anderer Hausbewohner rinnt.

■ Das Befahren der Bürgersteige, Grünanlagen sowie den Hauszuwegungen und Höfen ist nicht gestattet. Das Laufenlassen von Motoren, Parken, Wagenwaschen u. ä. auf Höfen und Garagenanlagen ist untersagt.



■ Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtwege nur dann, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen deshalb nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen und dergleichen versperrt werden.

■ Die Vor- und Hofgärten sind laufend zu pflegen und in Ordnung zu halten. Das Unkraut zwischen den Hecken ist zu entfernen. An- und Bepflanzungen sind von den Hecken mindestens 30 cm entfernt zu halten, um die Pflege und das Beschneiden der Hecken zu ermöglichen. Bäume gehören dem Grundeigentümer. Auch selbstgepflanzte Bäume dürfen beim Umzug usw. nicht mitgenommen oder vergeben werden. Eine Änderung der Benutzungsart bedarf der Zustimmung der Genossenschaft.

■ Die auf den Hausgrundstücken errichteten Parkplätze stehen in erster Linie den Wohnungsinhabern dieser Häuser zum Abstellen ihrer Pkw's zur Verfügung, jedoch hat niemand Anspruch auf einen bestimmten Platz. Sofern die Parkplätze von diesen nicht voll in Anspruch genommen werden, können nach Absprache mit den Anspruchsberechtigten auch Mitglieder von angrenzenden Häusern ihre Pkw's dort abstellen. Das Abstellen nicht mehr zum Verkehr zugelassener Fahrzeuge auf Parkplätzen, Höfen und Garagenanlagen ist nicht gestattet. Das gleiche gilt für Wohnwagen und Anhänger.





■ Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst der Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spiels aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

■ Das Anbringen von Antennen jeglicher Art ist untersagt.

■ Aufschriften, Bilder, Plakatierungen, Fahnen und dergleichen dürfen nicht im Treppenhaus, an der Wohnungstür, in gemeinschaftlichen Räumen, an Fenstern oder Balkonen bzw. im oder am Haus angebracht werden.

■ Der Trockenplatz (Dachboden, Keller oder Hof) wird den Hausbewohnern ggf. in Absprache mit der Hausgemeinschaft zur Benutzung überlassen. Die Benutzung ist nur den Hausbewohnern für deren eigenen Haushalt gestattet. Der Trockenplatz (Dachboden, Keller) ist nach der Benutzung ggfs. zu reinigen und die Fenster sind zu schließen. Familien mit Kleinkindern ist auf dem Trockenplatz (Dachboden, Keller) zu jeder Zeit mindestens eine Leine zum Trocknen der Kinderwäsche zu überlassen.

■ An Sonn- und Feiertagen ist das Wäschetrocknen auf dem Hof nicht gestattet.

TREPPENHAUS, FLUR UND KELLER

■ Die Bewohner eines Stockwerkes haben im wöchentlichen Wechsel die Treppen, Podeste und die Treppenhausfenster bzw. im Erdgeschoss die Flure, die Kellertreppe, den Hauseingang und die Haustür einschließlich der Verglasung zu reinigen.



Das Treppenhaus und die Kellergänge sind Fluchtwege und daher frei von Gegenständen zu halten.

■ Die Treppe zum Trockenboden ist in den Häusern, in denen sich keine Ober- oder Dachgeschosswohnung befindet, grundsätzlich von dem Hausbewohner zu reinigen, der die „große Woche“ hat. Soweit die Treppen einen Linoleumbelag haben, sind diese zu fegen und mit einem geeigneten Mittel zu pflegen, ansonsten sind diese zu fegen und zu wischen.

■ Die Kellergänge, die Waschküche und der Trockenboden sind wöchentlich abwechselnd, gegebenenfalls nach einem vom Hausmeister aufzustellenden Plan, zu reinigen und zu lüften. Auf Wunsch der Hausgemeinschaft kann die Treppenhausreinigung durch eine Fachfirma ausgeführt werden. Die Kosten hierfür werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mietparteien umgelegt. Ein entsprechendes Antragsformular, das von allen Mietern im Haus zu unterschreiben ist, finden Sie im Downloadbereich auf unserer Homepage www.spar-und-bau.de

■ Keller-, Boden- und Treppenhausfenster dürfen während der kalten Jahreszeit, insbesondere bei Frost, nur zum kurzzeitigen Lüften geöffnet werden. Ansonsten sind sie geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen.

■ Fahrräder und dergleichen dürfen nur durch den hinteren Kellereingang (wenn vorhanden) gebracht werden.

■ Ohne besondere Einwilligung der Genossenschaft dürfen keinerlei Gegenstände auf dem Hof, den Hauszugängen, den Fluren oder Treppen, in Kellern, auf dem Boden oder sonstigen für den gemeinsamen Gebrauch der Bewohner bestimmten Orten, hingestellt oder hingelegt werden.



RUHEZEITEN

13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
22.00 Uhr bis 07.00 Uhr
und an Sonn- und
Feiertagen

■ Wichtiger Hinweis:

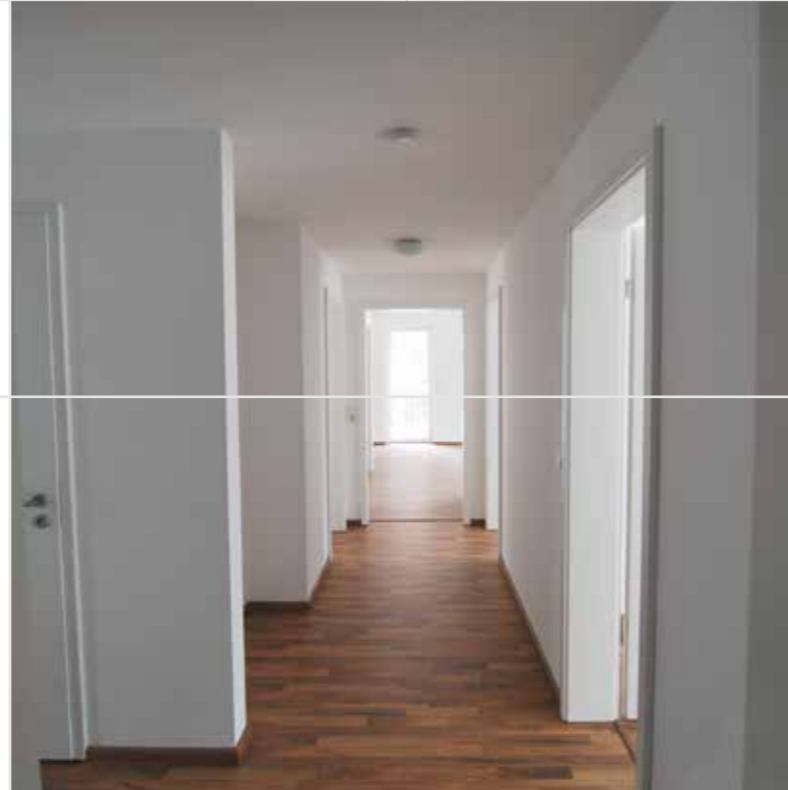
Der Mietkeller ist ein untergeordneter Raum. Infolge extremer Regenfälle ist nicht auszuschließen, dass Regenwasser in die Kellergänge und Mieterkeller eindringt. Es dürfen keine Wertgegenstände dort gelagert werden. Die Genossenschaft kommt für eventuelle Schäden nicht auf.

IN DER WOHNUNG

■ In die Toiletten und Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu u. ä. nicht geschüttet werden. Eine dadurch entstandene Verstopfung hat der Wohnungsnutzer sofort auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Bevor die Verstopfung nicht beseitigt ist, darf der Ausguss nicht benutzt werden.

■ Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllbehältern gesammelt werden.

■ Sind bei hauswirtschaftlichen Arbeiten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Staubsaugen oder das Benutzen von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Geschirrspülern), so sind diese in der Zeit von 07.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 22.00 Uhr zu erledigen. Handwerkliche Arbeiten die ebenfalls belästigende Geräusche erzeugen, sind nach 20.00 Uhr nicht gestattet. Fernseher, Radiogeräte, Musikanlagen, Spielekonsolen, Computer und Musikinstrumente dürfen nur in solcher Lautstärke betrieben oder gespielt werden, dass unbeteiligte Personen nicht gestört werden. Jedes über Zimmerlautstärke hinausgehende Geräusch ist grundsätzlich zu vermeiden. In der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 07.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen hat jegliche Ruhestörung zu unterbleiben.



■ Das Anbringen oder Aufstellen von Turngeräten, Schaukeln, Rutschen und dgl. an den Decken, Wänden und Türrahmen ist nicht gestattet.

■ Auf den Balkonen oder Loggien, die von außen einsehbar sind, ist das Lagern von Gegenständen, Wäsche, Getränkeboxen und Müll nicht erlaubt. Des Weiteren ist das Anbringen eines Sichtschutzes am Balkon und am Balkongeländer untersagt, um das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht zu beeinträchtigen.

■ Auf Balkonen oder Loggien, die nicht von außen einsehbar sind, darf die Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

■ Das Grillen auf den Balkonen oder Loggien mit einem Holzkohlegrill ist verboten.

■ Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

■ Für die Aufstellung und den Betrieb von handelsüblichen Elektrogeräten hat das Mitglied zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten.

■ Es dürfen nur Kondenswäschetrockner aufgestellt werden; keine Ablufttrockner.

■ Bitte vermeiden Sie Feuchtigkeitsbildung, die durch das Trocknen von Wäsche innerhalb der Wohnung entsteht.

Bitte achten Sie auf
eine konsequente
Mülltrennung!

HAUSMEISTER

- Für die Einhaltung der Hausordnung ist von der Hausgemeinschaft ein Hausmeister zu bestellen.
- Die Tätigkeit des Hausmeisters ist ehrenamtlich. Aus diesem Grund erwarten wir von allen Hausbewohnern, dass sie den Hausmeister bei der Ausübung seiner Tätigkeit durch Entgegenkommen unterstützen und seinen berechtigten Weisungen in Bezug auf die Hausordnung Folge leisten.
- Von dieser Regelung sind Objekte, in denen für diesen Zweck Dienstleistungs- oder Arbeitsverträge abgeschlossen worden sind, ausgenommen.

MÜLLTRENNUNG/MÜLLENTSORGUNG

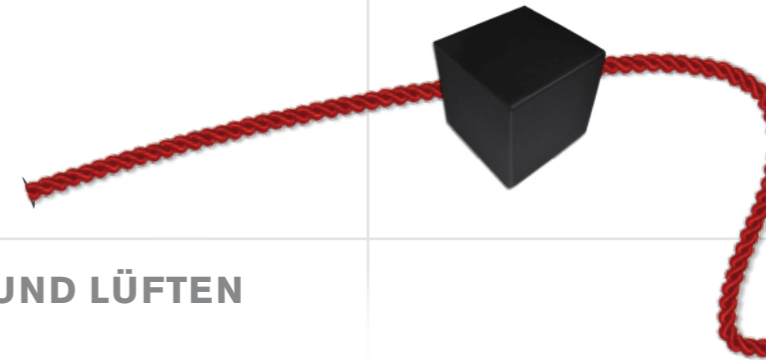
- Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf Zugangswegen oder den Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
- Restabfälle (wie z. B. Windeln, Hygieneartikel, Staubsaugerbeutel, Zigarettenkippen, Tapetenreste, stark verunreinigte Papiere und Folien, Porzellan, Tonteile, Keramik, Steingut, Fensterglas, Glühbirnen, gekochte Speisereste, Kleintierstreu, Straßenkehricht, kaputte Kunststoffeimer, Kinderspielzeug usw.) gehören in die schwarzen bzw. grauen Restabfallbehälter. Die Entsorgung von Sperrmüll darf nicht über die Restabfalltonne vorgenommen werden, sondern ist über den kostenlosen Sperrmüllservice der Wilhelmshavener Entsorgungsbetriebe abzuwickeln.



- Bioabfall, wie z. B. Garten-, Obst- und Gemüseabfälle, Kartoffelschalen, Brotreste, Schalen von Bananen und Zitrusfrüchten, Eier- und Nussschalen, Kaffeesatz und -filter sowie Teereste, gebrauchte Blumenerde, verwelkte Blumen, Rasen-, Hecken- und Strauchschnitt, Laub und Reisig, gehört ausschließlich in den Bioabfallbehälter (braune Tonne). Es ist verboten, über diese Tonne Restmüll bzw. Wertstoffe oder Plastiktüten zu entsorgen.
- Wertstoffabfälle, vornehmlich Verpackungsmaterialien, gehören grundsätzlich in die gelbe Tonne.
- Für Kartons, Kisten, Papier und Glas müssen unbedingt die in der Stadt aufgestellten Container in Anspruch genommen werden.

RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

Wärmebrücken
Luftfeuchtigkeit
Heizung Möbelstück Wärme Lüften
Wohlbefinden Wohnklima Luftdruck Duschen
Schimmelpilz Zimmerpflanzen
Baden Außenwände
Luftfeuchte Stockflecken
Bausubstanz



RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

DAS WOHNKLIMA

■ Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas müssen wir der Wohnung rund zwei Drittel des Jahres Wärme zuführen.

■ Die Wärme kommt entweder aus einer Zentralheizung oder sie wird in der Wohnung durch Etagenheizung oder Einzelöfen erzeugt.

■ In zunehmendem Maße werden im Winterhalbjahr in vielen Wohnungen vor allem an der Innenseite von Außenwänden, vielfach auch hinter größeren Möbelstücken, feuchte Stellen und Stockflecken beobachtet. Im fortgeschrittenen Stadium bildet sich Schimmelpilz, der sich rasch ausbreitet, Tapeten lösen sich ab, und es riecht modrig.

■ Diese Erscheinungen beeinträchtigen nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, sondern es wird auch die Bausubstanz geschädigt sowie der Wärmeschutz der Außenwände herabgesetzt.

■ Was sind die Ursachen?

Die Feuchtigkeit kommt – bis auf ganz wenige Ausnahmen – fast immer von innen aus der Raumluft.

■ Sporen von Schimmelpilzen, die in der Luft schweben, finden auf den feuchten Flecken einen Nährboden auf dem sie, zum Ärgernis der Bewohner, wachsen und gedeihen.

■ Die unerwünschten Erscheinungen lassen sich verhindern, wenn die folgenden Empfehlungen beachtet werden. Zum besseren Verständnis zunächst einige technisch-physikalische Ausführungen.

Die Raumlufttemperatur sollte mindestens 18 °C - 20 °C betragen.



LUFT UND WASSER

■ Luft hat die Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Der Wasseranteil der Luft ist meist unsichtbar. Wir können ihn aber auch sehen, z. B. in Form von Wasserdampf, Nebel und Wolken. Das Sichtbarwerden hängt nicht allein von dem absoluten Wassergehalt der Luft in Gramm je m³ ab (absolute Luftfeuchte), sondern ganz entscheidend von der Lufttemperatur und dem Luftdruck. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasser kann sie binden (relative Luftfeuchte). Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte Luft ab und wird dabei die Sättigungsgrenze erreicht, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab.

■ Dies geschieht an den Stellen im Raum mit der geringsten Oberflächentemperatur, weil dort die Lufttemperatur am schnellsten abnimmt und

damit die Sättigungsgrenze hier zuerst erreicht wird. Solche Stellen sind bevorzugt: Zimmerecken an der Außenwand, der Übergang von Außenwand zur Zimmerdecke und die Fensterstürze, sogenannte „Wärmebrücken“.

■ Solche Erscheinungen finden wir teilweise auch in Zonen mit geringer Luftbewegung, wie z. B. hinter größeren Möbelstücken.



WÄRME = KOMFORT

■ Zu Wasserdampfausscheidungen kommt es also immer dann, wenn der Feuchtegehalt der Luft im Verhältnis zu deren Temperatur zu hoch ist oder umgekehrt, die Lufttemperatur im Verhältnis zum Wasserdampfgehalt der Luft zu niedrig ist.

Zum Vergleich:

Ein m³ Luft enthält bei + 10 °C und 35 % relativer Luftfeuchte nur 3,3 g Wasser, während es bei + 20 °C und 65 % relativer Luftfeuchte bereits 12,6 g Wasser sind.

■ Diese Zahlen machen deutlich, weshalb es ratsam ist, darauf zu achten, dass die Wandoberflächentemperatur in mäßig gelüfteten Räumen möglichst 15 ° - 17 °C nicht unterschreiten sollte. Das erfordert Raumlufttemperaturen von mindestens 18 ° - 20 °C. Dabei gilt: Mit steigender Temperatur sinkt die relative Luftfeuchte.

■ Der Mensch nimmt Schwankungen der Lufttemperatur wahr, eine Änderung der Luftfeuchtigkeit bemerkt er meist nicht. Ihm ist aber selten bewusst, wie groß die Wassermengen sind, die bei normaler Nutzung in einer Wohnung freigesetzt und von der Luft aufgenommen werden. Allein im Schlaf gibt eine Person pro Nacht über Haut und Atemluft etwa einen Liter Wasser ab.

■ Außerdem wird die Luft bei Kochvorgängen, beim Geschirrspülen, Baden, Duschen und Waschen mit Wasserdampf angereichert. Auch Zimmerpflanzen tragen zur Luftbefeuchtung bei, weil das meiste Gießwasser verdunstet.



■ Der von der Luft zusätzlich aufgenommene Wasserdampf muss durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht zu feuchten Flecken und zu Bauschäden kommen soll. Ein 0,5- bis 1,0-facher Luftwechsel pro Stunde ist allein aus hygienischen Gründen notwendig, damit die Schadstoff- und Geruchsbelastung der Luft zulässige Grenzwerte nicht überschreitet.

Wieso traten die geschilderten Probleme früher seltener auf?

■ Der Grund hierfür dürfte sein, dass durch die früher niedrigeren Energiekosten die Räume meist stärker beheizt und häufiger gelüftet wurden. Für eine „Dauerlüftung“ sorgten in Altbauten zum Teil undichte Fensterfugen. War die Luft trotzdem stark mit Wasserdampf

angereichert, so bildete sich meist nur an einfach verglasten und dadurch besonders kalten Scheiben Schwitzwasser, welches über die Schwitzwasser-Sammelrinne in einem kleinen Röhrchen nach außen abgeleitet wurde. Bei Frost verwandelte sich das Schwitzwasser teilweise in bizarre Eisblumen. Auf diese Weise wurde der Feuchtegehalt der Luft ständig verringert.

■ Durch isolierverglaste und fugendichte Fenster ist die Scheibe als „Kondensat-abscheider“ entfallen und die selbsttätige Fugenlüftung fast ganz unterbunden worden. Hinzu kommt, dass durch inzwischen hohe Heizkosten und durch die verbrauchsabhängige Abrechnung häufiger extrem sparsam geheizt und gelüftet wird. Dabei übersieht man leicht, dass übertriebenes Heizenergiesparen Energieverschwendung zur Folge



haben kann. Noch bevor äußerlich Schäden sichtbar werden, kann in die Außenwand von innen eingedrungener Wasserdampf in den kälteren äußeren Schichten zu Wasser kondensiert sein. Eine durchfeuchtete Wand leitet aber die teure Heizenergie bis zu dreimal so schnell nach außen.

■ Trotz eingeschränktem Wärmekomfort wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt. Außerdem kann Schimmelpilzbildung gesundheitliche Gefahren heraufbeschwören.

Wer beim Heizen und Lüften die aufgezeigten technisch-physikalischen Zusammenhänge beachtet, erspart sich und seinem Vermieter Ärger und Kosten und erweist seiner Gesundheit einen guten Dienst.

RICHTIG LÜFTEN

■ Die nachstehenden Empfehlungen sollen helfen, energiesparend zu heizen und zu lüften:

■ **Heizen Sie alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich.** Dies gilt auch für die Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedrigeres Temperaturniveau wünschen.

■ **Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht.** Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbelstücke sollten deshalb in neueren Häusern (nach 1995) mindestens 5 cm, in älteren Häusern (vor 1995) mindestens 10 cm Abstand zur Wand haben, besonders solche auf geschlossenem Sockel. Am besten stehen sie vor Innenwänden.



■ **Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper** durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen.

■ **Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen stets geschlossen.**

Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt.

■ **Regulieren Sie das Raumklima durch regelmäßige Fensterlüftung.**

Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern. Sie dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen.

Die in einer Wohnung entstehende Wasserdampfmenge beträgt je nach Personenzahl und Intensität der Nutzung 10 bis 20 Liter pro Tag. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist daher auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte (rel. F.) ausreichend gering bleibt. Folgende Orientierungswerte sind empfohlen:

Kalte Witterung (unter ca. + 5 °C)

Bei 22-24 °C Raumtemperatur 30-40 % rel. F.

Bei 19-21 °C Raumtemperatur 40-50 % rel. F.

Bei 16-18 °C Raumtemperatur 50-60 % rel. F.

Milde Witterung (+ 5 °C bis 15 °C)

Bei 22-24 °C Raumtemperatur 40-50 % rel. F.

Bei 19-21 °C Raumtemperatur 50-60 % rel. F.

Bei 16-18 °C Raumtemperatur 60-70 % rel. F.

Diese Empfehlungen sind bei ausreichendem Luftwechsel leicht zu erreichen. In Altbauten mit erhöhtem Schimmelrisiko (bei erheblichen Wärmebrücken bzw. ohne Fassadendämmung) sollten sie streng eingehalten werden.



■ **Bei offenen Feuerstellen in der Wohnung muss sichergestellt sein, dass auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird.**

Dies kann z. B. geschehen durch einen sogenannten Luftverbund zwischen mehreren Räumen. Die entsprechenden Öffnungen in den Innenwandteilen bzw. Türen dürfen aus Sicherheitsgründen keinesfalls verschlossen werden!

■ **Bei Feuerstätten mit geschlossener Brennkammer** wird die Verbrennungsluft über Kanäle zur Brennkammer herangeführt. Ein Austausch mit der Raumluft findet in diesem Fall nicht statt. Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewusst.

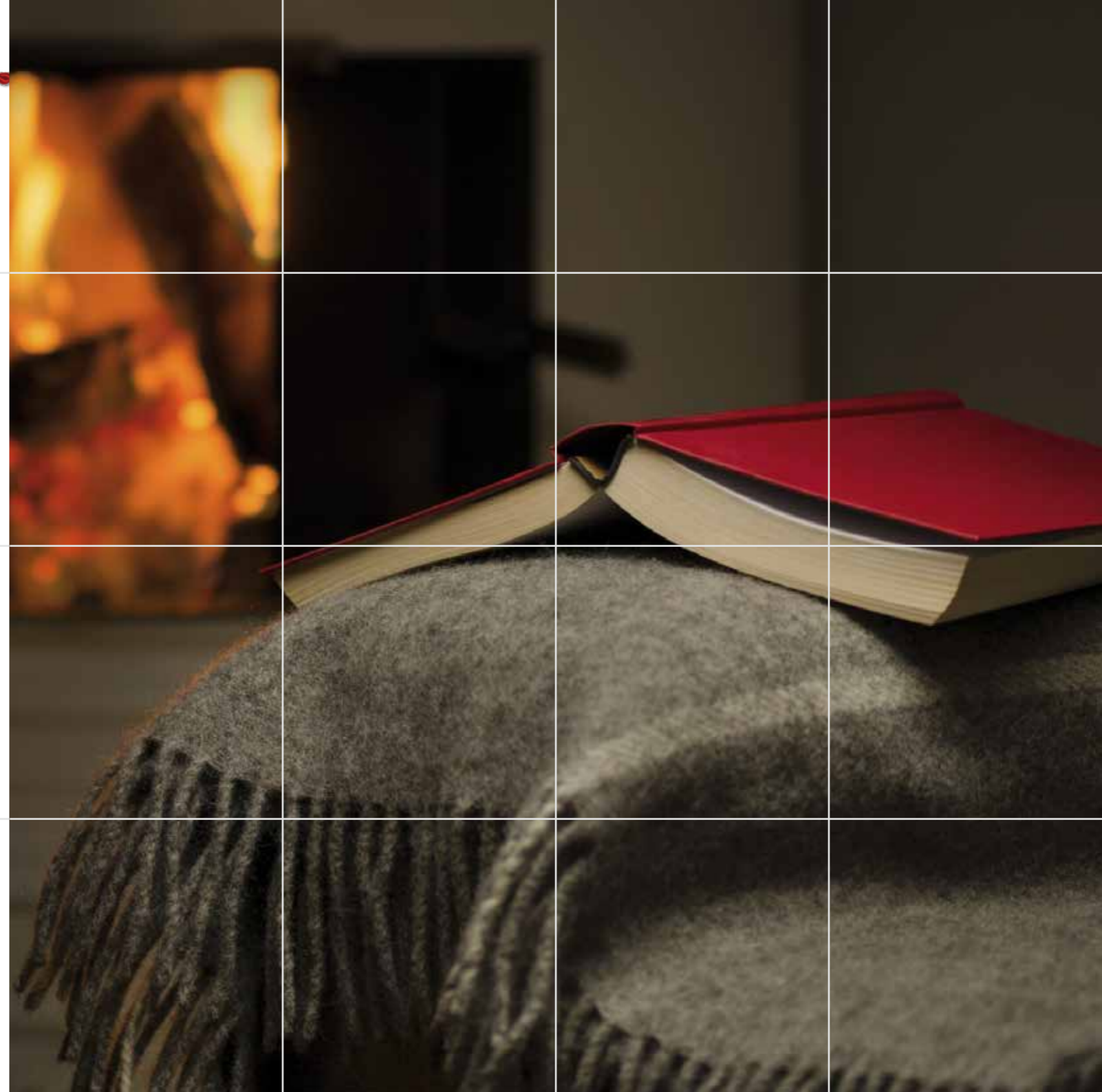
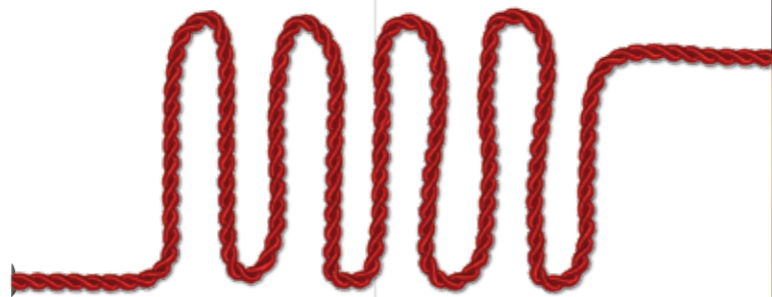
Dabei geht zwar etwas Heizenergie verloren, dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden.

■ Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften. Sie sollten deshalb Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Sehr schnell ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann. Bei kalter Witterung genügen maximal 5 Minuten, in den milden Übergangszeiten sind 10 – 15 Minuten erforderlich.

Der Vorteil dieser „Stoßlüftung“ ist, dass mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem Schließen der Fenster mithilfe der Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen.

Mindestens 3 Mal
täglich lüften

Richtig heizen und
lüften - gesund
wohnen



Diese „Stoßlüftung“ sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals wiederholt werden. Gewöhnlich sollte tagsüber mindestens 3 Mal gelüftet werden. Auch bei Abwesenheit ist dies leicht möglich: Nach dem Aufstehen, beim Heimkommen und vor dem Schlafgehen.

■ **Kein Dauerlüften während der Heizperiode.** Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung“.

■ **Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück.**

Aber Vorsicht bei Frost! Ein Abdrehen der Heizkörper darf nur bei einer kurzen Stoßlüftung erfolgen, sonst besteht die Gefahr, dass das Heizwasser im Heizkörper einfriert und der Heizkörper platzt. Bei Thermostatventilen, deren einge-

baute Frostschutzsicherung das Ventil bei etwa 5 °C auch in der kleinsten Stellung sofort automatisch öffnen würde, empfiehlt es sich, den im Ventilkopf befindlichen Fühler bei niedrigeren Außentemperaturen durch ein aufgelegtes Tuch von der einströmenden Frischluft abzuschirmen.

■ Größere Wasserdampfmengen, die in einzelnen Räumen, z. B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann.

Für ein behagliches Raumklima gilt der Leitsatz: **Richtig heizen und lüften – gesund wohnen**

LÜFTUNGSANLAGE

Ein ausgeglichenes, gesundes Raumklima, das ganze Jahr über.



INFORMATIONEN ZUR LÜFTUNGSANLAGE

PRINZIP DER WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Verbrauchte, mit Feuchtigkeit, Schadstoffen und Gerüchen belastete Luft wird aus Küche, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum abgeführt. Der Wärmetauscher gewinnt die Wärme der Abluft mit einem Wirkungsgrad von bis zu 90 % zurück und überträgt sie an die einströmende, frische Außenluft.

Beide Luftströme werden zunächst gefiltert und durchströmen anschließend den Tauscher in separaten Kanälen, so dass eine Durchmischung ausgeschlossen ist.

Während die erwärmte Abluft über einen Wandauslass oder Deckenauslass ins Freie abgeführt wird, strömt die Zuluft durch den Wärmetauscher erwärmt (nur im Winterbetrieb) und zugfrei über Einlässe in die Wohn- und Schlafräume.

Nicht nur beim Lüftungsgerät selbst wird höchster Wert auf Hygiene gelegt. Auch die restlichen Systemkomponenten erlauben eine einfache Reinigung durch großzügig dimensionierte Filter, Rohrstrecken mit gleichbleibendem Querschnitt und antistatischen Materialien.



Geräuschlos Wohlfühlklima
Keimfrei Schadstofffrei
Frischluft Wärmetauscher
Außenluft Luftaustausch
Energieeinsparverordnung
Luftqualität Hygiene
Fortluft Pollenfrei
Wirkungsgrad Filter

Ein 4-Personen-Haushalt erzeugt durchschnittlich bis zu 12 l Feuchte pro Tag.

FEUCHTIGKEIT UND IHRE FOLGEN

Durch Kochen, Waschen, Duschen, Blumengießen etc. bilden sich in einem 4-Personen-Haushalt bis zu 12 l Feuchte pro Tag, die abgeführt werden muss. Zu hohe Feuchtigkeit im Gebäude schädigt die Bausubstanz und schadet der Gesundheit. Unwohlsein und Müdigkeit sind erste Folgen für den Menschen.

VERSCHAFFEN SIE SICH LUFT

Von „dünnere Luft“ wird gesprochen, wenn in Folge ungenügender Lüftung der CO₂-Anteil rapide ansteigt. Antriebsschwäche und Kopfschmerzen sind erste Anzeichen für unzureichenden Luftaustausch bzw. mangelnde Lüftung. Da durch den Einbau von Lüftungsanlagen die Fenster nicht mehr zum Lüften geöffnet werden müssen, gelangen Lärm und belastende Schadstoffe wie

Feinstaub, Pollen, Rußpartikel etc. nicht mehr in den Wohnraum. Sie führen nicht selten zu Erkrankungen der Atemwege und stellen durch die Lüftungsanlage kein ernstzunehmendes Risiko mehr dar. Zusätzlich finden sich in der Raumluft Schadstoffe wie Tabakrauch, Möbelausdünstungen, Küchengerüche und chemische Reinigungsmittel, die kontinuierlich abgeführt werden müssen, um gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

Aufgrund neuer Anforderungen durch die gesetzliche Energieeinsparverordnung ist der Einbau von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen in Neubauten unerlässlich.



FUNKTIONSWEISE

Eine kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage zeichnet sich dadurch aus, dass sie sich nahezu unsichtbar in die Räume integriert. Über Einlässe strömt die Zuluft angenehm temperiert (im Winterbetrieb) und zugluftfrei in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ein. In Küche, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum wird die warme, verbrauchte Luft über Abluftelemente abgeführt, je nach Raumart individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Das eigentliche Herz der Anlage, das Lüftungsgerät mit Wärmetauscher, sorgt dafür, dass Sie rund um die Uhr mit frischer, vortemperierter und gereinigter Luft versorgt werden. Jede Wohnung hat ein eigenes, von anderen Wohnungen getrenntes und autarkes System.

TECHNIK

Der Wärmetauscher des kontrollierten Wohnraumlüftungs-Systems entzieht der verbrauchten Luft kontinuierlich Wärme und überträgt diese an die frische Außenluft, die im Winterbetrieb als vorgewärmte und gefilterte Zuluft Wohlfühlklima in Ihren Räumen schafft. Filter sorgen dafür, dass Schadstoffe wie Pollen und Keime nicht in die Wohnräume gelangen.



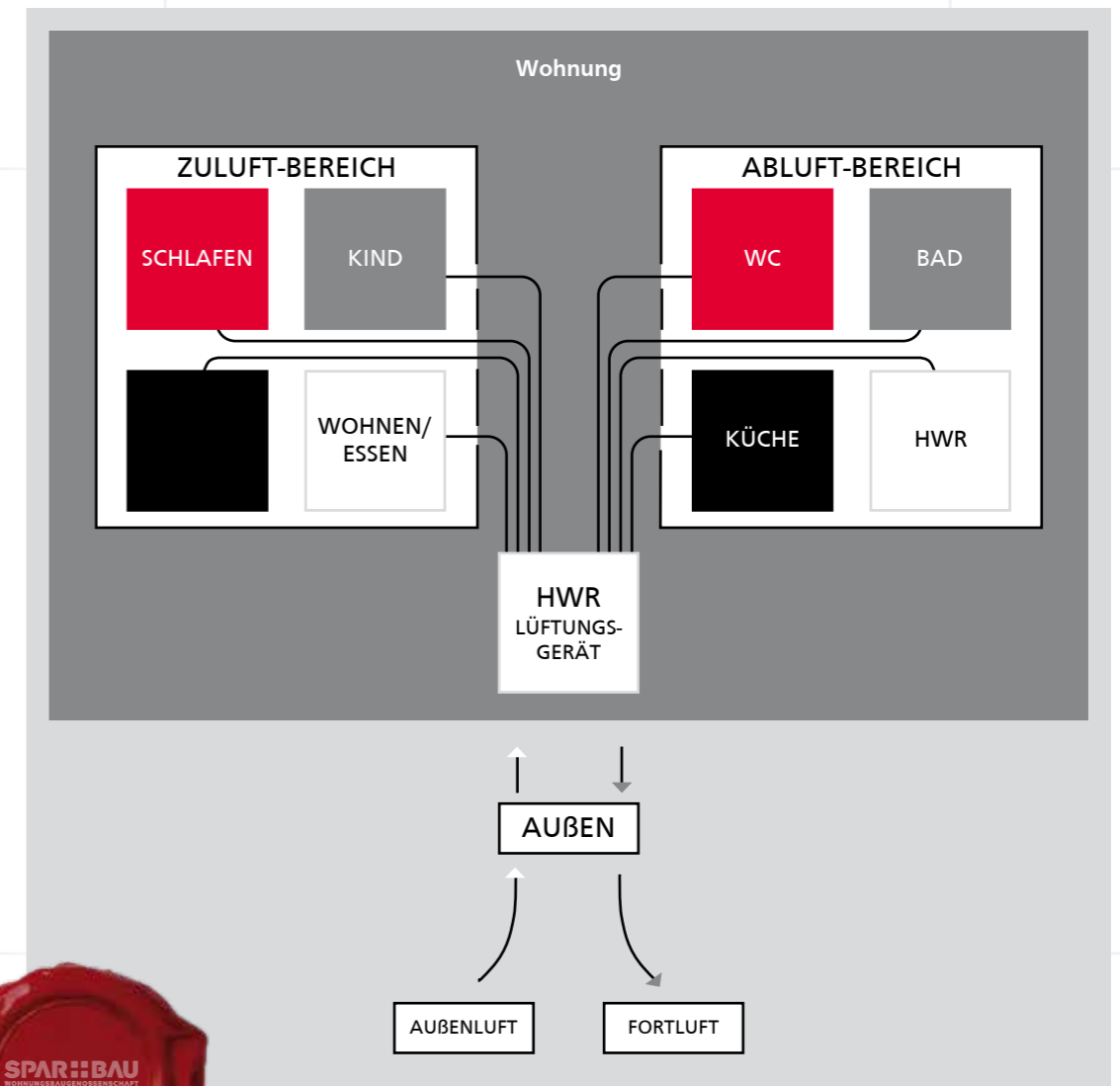
□ REGELUNG

Jede Lüftungsanlage ist individuell auf die Wohnung angepasst und eingestellt. Dadurch erreicht sie ihre optimale Leistungsfähigkeit und läuft so geräuschfrei wie möglich. Der Filter wird in regelmäßigen Abständen ersetzt, dies ist in den Betriebskosten enthalten. Das Ausschalten der Anlage führt durch den damit verbundenen nicht mehr gewährleisteten Luftaustausch zu Bauschäden und ist somit in keinem Fall gestattet.

□ VORTEILE

- Die Lüftungsanlage filtert Pollen und Keime aus der angesaugten Frischluft.
- Ein ausgeglichenes, gesundes Raumklima das ganze Jahr über.
- Angenehm temperierte, zugluftfreie und saubere Luft.
- Emissionen wie Lärm und Verschmutzungen in der Luft bleiben draußen und lästige Gerüche werden abgeführt.
- Vermeidung von Schimmelbildung.
- Hervorragende Luftqualität.

Systemskizze



WILHELMSHAVENER SPAR- UND BAUGESELLSCHAFT eG
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT IN WILHELMSHAVEN
GRENZSTRASSE 29 - 35 | 26382 WILHELMSHAVEN
TELEFON 04421 1807-0 | TELEFAX 04421 1807-69
INFO@SPAR-UND-BAU.DE | WWW.SPAR-UND-BAU.DE

