



## Gebrauchs- und Pflegeanweisung für Ihre Wohnung

Nahezu bei jedem Produkt, das wir erwerben, finden wir Gebrauchsanweisungen in Form von Etiketten, Beipackzetteln oder mehrseitigen Broschüren. Bei Häusern und Wohnungen, die oft wesentlich vielschichtiger konstruierte „Gebrauchsgegenstände“ darstellen als z. B. Fernseher, Waschmaschinen oder Autos, gehören diese Gebrauchsanleitungen jedoch nicht zur Standardausstattung. Mit der vorliegenden Gebrauchs- und Pflegeanweisung wollen wir Ihnen helfen, sich mit Ihrer Wohnung vertraut zu machen. Die Gebrauchs- und Pflegeanweisung ist keine Reparaturanleitung für Heimwerker, sondern sie soll Hinweise für notwendige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen geben sowie die Notwendigkeit eines sorgsamen Umgangs mit dem genossenschaftlichen Eigentum wecken.

Wie jede Gebrauchsanweisung kann auch diese nur in dem Maße nützen, wie ihre Hinweise beachtet werden. Wenn Sie den „eigenen vier Wänden“ also genauso viel Aufmerksamkeit widmen und sie genauso sorgsam pflegen, wie Sie den Lack Ihres Autos polieren, ist ein großer Schritt in die richtige Richtung getan. Bedenken Sie außerdem, dass die Instandhaltung von Haus und Wohnung wesentlich höherer Investitionskosten dient, als z. B. die Inspektion des Wagens. Eine sorgfältige Wartung und Pflege der zu Ihrem Verantwortungsbereich gehörenden Bauteile sollte daher gerade bei einer Genossenschaftswohnung selbstverständlich sein. Die vorliegende Gebrauchsanweisung soll Ihnen dabei helfen.

### **1. Einzug**

Nehmen Sie sich Zeit, sich mit Ihrem neuen Heim vertraut zu machen. Erster Ansprechpartner ist Ihre GEWOGE. Aber auch andere Personen, die mit dem Haus und der Wohnung vertraut sind (Hausmeister, Vormieter, Nachbarn) sollten Sie zu Rate ziehen. Machen Sie sich mit allen „Funktionen“ der Wohnung vertraut. Den Nutzungsvertrag und die Hausordnung heften Sie an erster Stelle in Ihre „persönliche“ Gebrauchsanweisung ab. Lesen Sie diese Gebrauchsanweisung sorgfältig!

#### **1.1 Zustand der Wohnung beim Einzug**

Wenn Sie als Mitglied der GEWOGE eine Wohnung beziehen, egal ob Neu- oder Altbau, wird der Zustand der Wohnung in einem Ab- oder Übernahmeprotokoll dokumentiert. Sollte es später zu Streitigkeiten kommen, kann das Protokoll wichtige Hinweise zu den übernommenen Ausstattungsgegenständen oder bereits beim Einzug bestehenden Schäden geben. Dieses Protokoll ist Bestandteil Ihrer Mietakte bei der GEWOGE.

#### **1.2 Wo finde ich was? – Wie funktioniert was?**

Lassen Sie sich die technische Einrichtung des Hauses und der Wohnung beim Einzug genau erklären. Fragen Sie solange, bis Sie alles verstanden haben und Ihre Wohnung wie Ihre Westentasche kennen. Da dies in der Kürze der Zeit manchmal nicht möglich ist, fragen Sie nach Bedienungsanleitungen und heften Sie diese in dieser Gebrauchsanweisung ab.

Elektroinstallation:

- Wo ist der Sicherungskasten?
- Wo ist der FI-Schalter?
- Was tun, wenn die Sicherung herausspringt?
- Wo befinden sich Elektro-, Telefon- und Kabelanschlüsse?

#### Heizung:

- Wo ist der Hauptschalter?
- Wie wird die Heizung geregelt?
- Welche Wartungsintervalle hat die Heizungsanlage?
- Können Sie selbst etwas kontrollieren oder muss ein Fachmann alle Kontrollen durchführen?

#### Lüftung:

- Wenn die Lüftung mechanisch geregelt ist: Wie lässt sich der Luftwechsel regulieren?
- Welche Wartungs- und Pflegearbeiten sind notwendig?
- Welche Arbeiten können Sie selbst ausführen?

#### Kalt-/Warmwasser:

- Wo sind die Absperrventile für die Wasserversorgung?

#### Sanitärinstallation:

- Ist im Keller eine Hebeanlage, um Abwasser aus der Waschküche in den Kanal zu pumpen?
- Welche Wartungs- und Pflegemaßnahmen sind in welchen Abständen notwendig?
- Sind Revisionsöffnungen vorhanden?

Für alle Installationen, wie Heizung, Gas, Wasser und Strom, die ggfls. eine Notabschaltung erfordern, gelten folgende Verhaltensregeln für den Störfall:

1. Bei Heizungsausfall ist die jeweilige Vertragsfirma zu benachrichtigen, die am Heizungskeller angegeben ist.
2. Bei Gasgeruch oder Störungen an der Gaszufuhr sind zu informieren:
  - in Menden: die Stadtwerke Menden unter der Tel. Nr. 02373/2424.
  - in Iserlohn: die Stadtwerke Iserlohn unter der Tel. Nr. 02371/159079.
  - in Fröndenberg: die Stadtwerke Fröndenberg unter der Tel. Nr. 02373/75940.
  - in Arnsberg: das RWE Arnsberg unter der Tel. Nr. 0180/2113377.
3. Bei Rohrverstopfungen oder Störungen der Wasserversorgung sowie bei Störungen an der Elektroinstallation sind grundsätzlich die im Aushang am schwarzen Brett angegebenen Firmen zu benachrichtigen.

### **1.3 Versicherungen**

Als Mitglied und Nutzer Ihrer Genossenschaftswohnung sind Ihnen hohe Sachwerte anvertraut, die unter Umständen durch eigenes Fehlverhalten Schaden nehmen können und ersetzt werden müssen. Der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung und einer Hausratversicherung ist daher dringend zu empfehlen. Heften Sie die Policen hier ab.

### **2. Wohnen (Normalbetrieb)**

Im Durchschnitt verbringt ein Mensch 90 % eines Tages in geschlossenen Räumen. Deshalb ist es unbedingt erforderlich, in Innenräumen ein gesundes und behagliches Klima durch ausreichende Lüftung und Beheizung herzustellen. Ein weiterer wichtiger Aspekt des Wohnens ist die Reinigung und Pflege der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen. Schließlich führt das Problem der unsachgemäßen Nutzung oft zu schweren Schäden am genossenschaftlichen Eigentum. Sie sollten daher in jedem Fall vorher mit der GEWOGE Kontakt aufnehmen, wenn Sie bauliche Änderungen am Haus oder in der Wohnung vornehmen wollen.

#### **2.1 Lüften**

In bewohnten Räumen entsteht ständig auf unterschiedliche Weise Wasserdampf: Durch die Atmung der Bewohner, durch Verdunstung der Zimmerpflanzen, durch Bügeln, Kochen, Duschen zum Beispiel. Kochen und Duschen sind so wasserdampfintensive Vorgänge, dass sie in der Regel durch beschlagene Fensterscheiben sogar sichtbar werden. Durch Ihre Zimmerpflanzen entsteht auch während Ihrer Abwesenheit Luftfeuchtigkeit: das Gießwasser verwandelt sich nämlich über kurz oder lang in Wasserdampf. Sind viele große Zimmerpflanzen vorhanden, kann der Wasserdampfgehalt der Raumluft auch bei Abwesenheit der Bewohner nennenswerte Größenordnungen erreichen. Dass Wäsche daher nicht in der Wohnung getrocknet werden darf, versteht sich daher fast von selbst.

Will man nicht in einem „Dampfbad“ leben, muss die Luftfeuchtigkeit also immer wieder entfernt werden. Am sichersten erfolgt dieser notwendige Luftwechsel durch die sogenannte „Stoßlüftung“. Als Stoßlüftung bezeichnet man das kurze Lüften (5 – 10 Min.) bei vollständig geöffnetem Fenster. Die Stoßlüftung kann durch Querlüftung (Durchzug) beschleunigt werden. Vorteil der Stoßlüftung gegenüber der Dauerlüftung (Kippfensterstellung) ist, dass nur verbrauchte Luft ausgetauscht wird, wegen der Kürze des Lüftens die Wände aber nicht auskühlen, so dass der Energieverlust so gering wie möglich gehalten wird.

Hinweise für die richtige Lüftung durch den Bewohner:

- Lieber mehrmals täglich kurz und kräftig lüften (5-10 Min. bei vollständig geöffnetem Fenster) als lang andauernd bei nur wenig Luftzufuhr (Kippstellung). Lüften Sie die gesamte Wohnung täglich mindestens zweimal (morgens und abends). Nach Bedarf sollten einzelne Räume häufiger gelüftet werden.
- Stellen Sie während des Lüftens die Heizkörper ab.
- In der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) häufiger Lüften als im Winter.
- Schlafzimmer und Bäder (vor allem nach einem Duschbad) sorgfältig lüften (häufiger, nicht länger).
- Heizen Sie kalte Räume nicht mit warmer, feuchter Luft aus anderen Zimmern; Tauwasser und Schimmelpilzgefahr!

## 2.2 Heizen

Heizen Sie bedarfsgerecht. Jede Erhöhung der Raumtemperatur um 1 Grad verursacht einen Mehrverbrauch an Heizenergie um 6 %. Mit Thermostatventilen können Sie für jeden Raum individuell die richtige Raumtemperatur festlegen. Sorgen Sie dafür, dass der Thermostatfühler stets frei von Raumluft umspült und nicht durch Wärmestau hinter Gardinen o. ä. beeinträchtigt wird. Verstellen Sie die Heizkörper nicht mit Möbeln oder Sichtblenden. Halten Sie die Türen zwischen beheizten und nicht beheizten Räumen stets geschlossen.

Möbel und Schränke (auch Bilder) nicht direkt sondern mit Abstand an „kalte“ Außenwände stellen. Sollte sich im Winter Kondenswasser auf der Wandoberfläche bilden (bei zu hoher Raumluftfeuchte) kann es durch die eingeschränkte Luftzirkulation zu einer Schimmelpilzbildung hinter den Schrank-/Möbelstücken kommen.

Ihre Heizungsanlage ist mit einer automatischen Nachtabsenkung versehen und wird darüber hinaus abhängig von der jeweiligen Außentemperatur gesteuert. Lassen Sie sich deshalb beim Einzug alle Funktionen eines vorhandenen Regelgerätes genau erklären. Über die Funktionsweise der Thermostatventile informiert Sie das anliegende Hinweisblatt.

## 2.3 Reinigung, Pflege

Bei der regelmäßigen Säuberung Ihrer Wohnung und der Gemeinschaftsflächen (siehe auch die Hinweise in der Hausordnung) sollten Sie stets die Pflegehinweise der Produkthersteller beachten, z. B. für Fußboden, Sanitärobjekte und Fenster. Grundsätzlich sollten Sie darauf achten, dass die Pflegemittel so wenig aggressiv wie möglich sind.

- Bei der Reinigung von Natursteinflächen keine säurehaltigen Reiniger (z. B. Essigreiniger) verwenden, da diese zu dauerhaften Verätzungen der Oberflächen führen. Keramische Oberflächen reagieren empfindlich auf schleifende Beanspruchung (z.B. Scheuerpulver oder von draußen hereingetragener Schmutz/Sand). Lassen Sie sich daher von einem Fliesenleger hinsichtlich geeigneter Pflegemaßnahmen beraten.
- Versiegelte Parkettfußböden dürfen nur trocken mit Besen, Mopp oder mit einem feuchten, gut ausgewrungenen Lappen, auf keinen Fall nass, gereinigt werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Reinigung von Fenstern (Glas und Rahmen) auf aggressive oder scheuernde Putzmittel verzichtet werden. In der Regel reicht warmes Wasser mit einer Zugabe von Spülmittel oder Neutralseife völlig aus, um das Fenster zu reinigen. Besonders bei der Pflege von Kunststofffenstern sind darüber hinaus die Herstellerhinweise zu beachten, da diese Oberflächen sehr empfindlich und nur bedingt reparabel sind.

- Sanitärobjekte, vor allem solche aus Acryl, haben ebenfalls sehr empfindliche Oberflächen. Lassen Sie sich vom Hersteller Empfehlungen zur richtigen Pflege geben.
- Dauerelastisch abgedichtete Fliesenfugen in Küche und Bad sind schmutzempfindlich und im feuchten Zustand bevorzugte Stellen für Schimmelpilzbildung. Vor allem die besonders gefährdeten Anschlussfugen von Badewanne und Dusche sollten daher sofort nach der Benutzung abgetrocknet werden, denn in Duschkabinen ist auch nach längerem Lüften die Oberflächenfeuchte oft nicht restlos abgetrocknet.
- Abflüsse verstopfen häufig durch Haare und Seifenreste. Die regelmäßige Reinigung der Ablaufsiebe beugt Verstopfungen vor.
- Durch kalkhaltiges Wasser setzen sich die Luftsprudelereinsätze (Perlatoren) mit Kalkstein zu. Diese Einsätze in den Rohrausläufen der Armaturen können einfach herausgeschraubt werden. Der Kalk kann am besten gelöst werden, wenn die Einsätze z. B. über Nacht in Essig gelegt werden.

#### **2.4 Schäden durch unsachgemäße Nutzung**

In den eigenen vier Wänden soll jeder seinen persönlichen Freiraum genießen und sich entfalten können. So wie man aber im Umgang miteinander auf andere Menschen Rücksicht nehmen sollte, können auch Wohnung, Haus und Garten nicht nach Belieben beansprucht werden. Die „richtige“ Nutzung hilft Schäden und somit auch Ärger vermeiden.

- Regenschienen und Blechabdeckungen der Balkon- oder Terrassentüren möglichst nicht betreten, beim Austritt sollte die Schwelle mit einem Schritt überwunden werden.
- Für Befestigungen und Aufhängungen in Porenbetonwänden müssen Spezialdübel und Spezialnägeln verwendet werden.
- An Leichtbauwände (z. B. Trennwände) dürfen keine schweren Hängeschränke befestigt werden. Für andere Befestigungen an dieser Wand müssen spezielle Hohlraumdübel verwendet werden.
- Bohren Sie nicht in den Estrich, Sie könnten Installationsrohre beschädigen.
- Bohren Sie nie in den Schornstein (gesetzlich verboten). Es besteht sonst Vergiftungsgefahr durch Abgase.
- Prüfen Sie vor dem Bohren mit einem Leitungssuchgerät, ob an dieser Stelle Rohrleitungen oder Elektrokabel verlegt sind.
- Farbreste, Lösungsmittel oder andere Chemikalien gehören nicht in den Ausguss oder das WC. Diese Stoffe gelten als Sondermüll und müssen fachgerecht entsorgt werden. Auskünfte erhalten Sie beim Umweltamt Ihrer Stadtverwaltung.
- Teppichböden nicht fest verkleben. Benutzen Sie eine wasserlösliche Teppichfixierung.
- Keine Schraubhaken oder Löcher in die Kunststoffsterrahmen bohren.
- Türblätter nicht mit Dekorfolie überkleben.

#### **3. Schönheitsreparaturen und Instandhaltung**

Alle Gebrauchsgegenstände altern und verschleißen. Deshalb müssen sie regelmäßig inspiziert, gewartet und bei Bedarf instand gesetzt werden. Dies gilt auch für Ihr Haus und für Ihre Wohnung. Über die Schönheitsreparaturen gibt Ihnen Ihr Nutzungsvertrag oder Mietvertrag Auskunft. Instandhaltungsmaßnahmen am oder im Haus – oder wie man sagt: an Dach und Fach – werden von der GEWOGE veranlasst. Sie sind aber verpflichtet, umgehend die GEWOGE schriftlich davon in Kenntnis zu setzen, wenn Sie Mängel oder Schäden festgestellt haben.