



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „RUGARD“ BERGEN EG

INFORMATIONEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

WICHTIGE HINWEISE ALS ERGÄNZUNG
ZUM NUTZUNGSVERTRAG



INHALTSVERZEICHNIS

3	Vorwort
4	Übernahme der Wohnung
5	Umzugs-Checkliste
6	Die Nutzungsgebühr
7	Nutzung der Wohnung
8	Die Hausordnung
12	Richtig heizen und lüften
15	Das Thermostat
16	Wichtige Informationen für den Havarie- und Notfall
18	Abfallentsorgung
19	So vermeiden Sie Verstopfungen
20	TV-Versorgung
20	Bauliche Veränderungen
21	Schönheitsreparaturen
21	Kleinreparaturen
22	Nutzungshinweise
24	Nachbarschaftskonflikte
25	Tierhaltung
25	Sicherheit für Mieter
26	Betriebskosten
27	Energie sparen im Haushalt
29	Versicherungen
32	Kündigung der Wohnung
33	Übergabe der Wohnung

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen eG · Straße der DSF 10
18528 Bergen auf Rügen · Tel.: 03838 / 20 13 0 · Fax: 03838 / 20 13 20
E-Mail: info@wgr-ruegen.de · www.wgr-ruegen.de

Redaktion: Carsten Richter **Text:** WG „Rugard“ Bergen eG, **Bilder:** WG „Rugard“ Bergen eG,
Fotoatelier Wiesenberg; ISTA (S.17); fotolia.de, pexels.com, pixabay.de

Gestaltung: www.efg-hst.de **Druck:** Rügendruck GmbH, Putbus **Stand:** 01/2022





ÜBERNAHME DER WOHNUNG

NÜTZLICHE TIPPS FÜR DEN EINZUG

- VEREINBAREN SIE MIT DER GESCHÄFTSSTELLE** die Wohnungsübernahme und nehmen Sie nur von dem zuständigen Mitarbeiter die Schlüssel entgegen.
- PRÜFEN SIE** gemeinsam den Zustand der Wohnung.
Stellen Sie später noch Mängel fest, informieren Sie telefonisch den Hauswart (Mo – Fr von 07:00 – 08:00 Uhr unter Tel.: 03838 / 20 13 22).
- BAULICHE VERÄNDERUNGEN** (z. B. zusätzliche Elektroinstallation, Fliesen, Laminat) bedürfen der Zustimmung der Genossenschaft.
- BITTE LASSEN SIE WASCH- UND GESCHIRRSPÜLMASCHINEN** während des Betriebs nie unbeaufsichtigt und schließen Sie die Wasserzufuhr nach Gebrauch.
- KLEBEN SIE TEPPICHBÖDEN** und andere Fußbodenbeläge nicht ein.
- DECKEN SIE FUSSBÖDEN AB**, wenn Sie Malerarbeiten durchführen.
- BOHREN SIE WANDFLIESEN NICHT** unnötig an.
Nutzen Sie die Fugen bzw. die Möglichkeit des Klebens.
- FENSTER, TÜREN SOWIE DEREN RAHMEN** dürfen nicht angebohrt werden.
Die Beschilderung erfolgt an der Klingel.
- TIEFERGEZOGENE DECKEN**, Deckenvertäfelungen, Wandvertäfelungen, Wandverkleidungen, Balkenimitationen, Korkplatten, Dekorputze, Steinimitationen, Fliesenecken usw. führen bei späterer Beseitigung fast immer zu Problemen.
- AN DEN INSTALLATIONEN** Wasser, Strom, Heizung, TV-Kabelanschluss usw. dürfen nur zugelassene Handwerksfirmen mit Beauftragung der Genossenschaft Arbeiten ausführen.
- DIE NACHFERTIGUNG VON WOHNUNGSSCHLÜSSELN** erfolgt ausschließlich über den Hauswart.
- INFORMIEREN SIE SICH** unbedingt über die Lage der Absperrventile für Wasser im Kellerbereich und in der Wohnung sowie den Sicherungskasten der Stromversorgung.
Dies ist für die Schadensbegrenzung im Havariefall sehr wichtig.

FÜR WEITERE AUSKÜNFTE stehen Ihnen die Mitarbeiter unserer Genossenschaft gern zur Verfügung.



UMZUGS-CHECKLISTE

DAMIT NICHTS VERGESSEN WIRD

Damit es während oder nach dem Umzug zu keinen bösen Überraschungen kommt, sollte man alle Abläufe und Termine ausführlich planen. Wenn Sie in Ihrer neuen Wohnung eingezogen sind, ist es gut sich bei Ihren Mitbewohnern als neuer Mieter vorzustellen – dies trägt meist zu einer guten und harmonischen Nachbarschaft bei.

6 – 8 WOCHEN VOR UMZUGSTERMIN

- Falls notwendig, Urlaub beantragen

4 WOCHEN VOR UMZUGSTERMIN

- Freunde und Bekannte um Hilfe bitten
- Verbindlichen Termin zur Übergabe der Wohnung machen
- Neuen Telefonanschluss anmelden
- Umzugsfahrzeug bestellen
- Ummeldung beim Stromlieferanten
- Bei der Post Nachsendeauftrag erteilen

3 WOCHEN VOR UMZUGSTERMIN

- Sperrmüllabfuhr bestellen

2 WOCHEN VOR UMZUGSTERMIN

- Mit Um- und Anmeldungen beginnen
- Ggf. fehlende Einrichtungsgegenstände organisieren

1 WOCHE VOR UMZUGSTERMIN

- Termin für Umzugstransporter bestätigen lassen
- Freunde und Bekannte erinnern
- Umzugsmaterial organisieren (Karton, Werkzeug)
- Sachen aussortieren, die nicht mit umziehen müssen (entrümpeln)

2 TAGE VORHER

- Damit beginnen, Umzugskartons zu packen und zu beschriften
- Essen und Getränke für Umzug organisieren
- Damit beginnen, Möbel auseinander zu bauen

UMZUGSTAG

- Umzugswagen abholen
- Helfer einteilen
- Wertsachen am besten selbst transportieren

NACH DEM EINZUG

- Hilfsmittel zurückgeben, Müll entsorgen
- Beim Einwohnermeldeamt anmelden
- Rechnungen im Zusammenhang mit Umzug aufheben (Steuererklärung)



DIE NUTZUNGSGEBÜHR ALLES RUND UM IHRE MIETE

Nutzungsgebühr ist im Genossenschaftsrecht der analoge Begriff für Miete.

Grundnutzungsgebühr = Grundmiete

Gesamtnutzungsgebühr = Brutto-Warmmiete inkl. aller Nebenkosten

Auf der Grundlage des BGB § 556 b Absatz 1 und des abgeschlossenen Nutzungsvertrags (analog Mietvertrag) ist die Nutzungsgebühr spätestens bis zum 3. Werktag des Monats im Voraus zu entrichten.

IBAN DE80 1505 0500 0838 0022 00

BIC NOLADE21GRW

Bank Sparkasse Vorpommern

Verwendungszweck Referenznummer – Vertragsnummer – Wohnungsnummer

Durch das Einzugsverfahren bei entsprechender Deckung des Kontos kommen Sie dieser Pflicht am sichersten und kostengünstigsten nach. Rückbuchungen und Rückstände aktivieren das Mahn- und Klagewesen und führen zu Mehrkosten.

Ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten führt bereits zur fristlosen Kündigung. Sofern in Ausnahmefällen die Miete überwiesen wird, ist das oben genannte Konto zu beachten. Falls Ihre Bank auch das Feld „Ende zu Ende Referenz“ oder „End to End ID“ im Überweisungsträger anbietet, tragen Sie dort bitte auch die Referenznummer ein.

Änderungen der Bankverbindung sind schriftlich bis 10 Tage vor Monatsende mitzuteilen. Weitere Änderungen wie z. B. Namensänderungen durch Heirat oder Aufnahme von Mitbewohnern sind ebenfalls zeitnah mitzuteilen.

Nutzen Sie hierfür auch die E-Mail-Adresse: buchhaltung@wgr-ruegen.de

WICHTIG: Bei Zahlungsschwierigkeiten wenden Sie sich vertrauensvoll an unsere Mietenbuchhalterin Frau Karbe (Tel.: 03838 / 20 13 32). Sie wird gemeinsam mit Ihnen Lösungsmöglichkeiten besprechen, um den Verlust der Wohnung zu vermeiden.



NUTZUNG DER WOHNUNG

ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

Die Nutzung der Wohnung ist mit Pflichten für beide Vertragspartner (Vermieter/Mieter) verbunden. Diese Pflichten sind gesetzlich festgeschrieben und durch den Nutzungsvertrag sowie die Hausordnung konkret vereinbart.

PFLICHTEN DES VERMIETERS:

- Gewährleistung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung durch Instandhaltung/Instandsetzung
- Bereitstellung der erforderlichen Medien wie z. B. Wärme, Wasser, Elektroenergie

PFLICHTEN DES MIETERS:

• Vertragsgemäße Entrichtung der Nutzungsgebühr (Miete)

• Obhuts- und Sorgfaltspflichten:

- Pflegliche Behandlung der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen wie dem Treppenhaus und der Kellerräume
- Vermeidung der Vermüllung und Verwahrlosung
- Regelmäßige Reinigung der Wohnung mit den Schwerpunkten Bad/Küche
- Reinigung der Gemeinschaftseinrichtungen (Keller/Treppenhaus), sofern dies kein Fremdunternehmen erledigt
- Vermeidung der Abflussverstopfung
- Vorbeugendes Verhalten zur Vermeidung von Schädlingsbefall und Wildschaden
- Angemessenes Heizen und Lüften, um Feuchtigkeits- und Frostschäden zu vermeiden
- Mängelanzeigen

• Duldungspflichten:

- Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung der Mietsache
- Modernisierungsmaßnahmen (mit Einschränkungen)
- begründete Wohnungsbesichtigungen

DIE HAUSORDNUNG

FÜR ALLE WOHNANLAGEN DER WGR

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrags einzuhalten. Für jegliche Schäden, deren Ursache auf Nichtbeachtung der Hausordnung zurückzuführen ist, haftet der Verursacher.

Schutz vor Lärm

1. Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung. Fernseh- und Rundfunkgeräte, andere Tonträger und Computer sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung bei geöffneten Fenstern und im Freien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Unnötiges oder vorsätzliches Geräusch wie Geschrei, Gezänk, Türenwerfen usw. ist zu vermeiden. Die gewerbsmäßige Nutzung der Wohnung ist nicht gestattet. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.

2. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen **Arbeiten in Haus und Hof** belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen, Rasenmähen, Basteln, Bohren und dergleichen), so nehmen Sie diese Verrichtungen werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten vor. Diese Arbeiten sollten bis 18:00 Uhr beendet sein. Betreiben Sie Wasch- u. Geschirrspülmaschinen täglich nicht länger als bis 22:00 Uhr.

3. Kinderspiel

Kinder sollten möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

4. Partys und Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Nachbarschaft führen. Grundsätzlich gelten auch hier die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, dann wird sicherlich ein gewisses Maß an Geräuschen toleriert werden.

5. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustür und die Kellereingänge und Hoftüren ständig verschlossen zu halten, so dass das Öffnen von außen nur mittels Schlüssel möglich ist.

2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder usw. versperrt werden. Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl dürfen Sie im Treppenhaus abstellen, wenn dadurch die anderen Hausbewohner nicht unangemessen behindert werden. Schuhe, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus.

3. Das Lagern und der Umgang mit feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden bzw. im Trockenkeller und anderen Gemeinschaftsräumen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. **Feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände/Materialien dürfen nicht auf dem Kellerfußboden lagern, da Wassereinbruch nicht ausgeschlossen werden kann.** Boden- und Kellerräume dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr nicht mit brennenden Kerzen o. ä. Licht betreten werden. Das Betreten des Dachs ist den Mietern strengstens untersagt.

4. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

5. Versagt die allgemeine Treppenbeleuchtung, ist die Geschäftsstelle zu unterrichten. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flurs sorgen.

6. Das Grillen ist auf dem Balkon und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill gestattet.

7. Bei Havarien ist sofort die Geschäftsstelle (**Tel. 03838 / 20 13 0**) sowie außerhalb der Geschäftszeiten der Havariedienst (**Tel. 03838 / 20 13 30**) zu informieren.

Reinigung und allgemeine Ordnung

1. Haus und Grundstück sind rein zu halten. Außergewöhnliche Verunreinigungen (z. B. durch Renovierungsarbeiten, Silvesterfeuerwerk u. ä.) sind unverzüglich vom jeweils dafür verantwortlichen Hausbewohner zu beseitigen (auch wenn die Reinigung vertraglich dem Vermieter obliegt).

2. Die Hausbewohner haben Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und Böden abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen sofern kein Reinigungsunternehmen mit dieser Leistung beauftragt ist.

3. Das Aufstellen von Schuhschränken, Blumenbänken o. ä. brennbaren Gegenständen im Treppenhaus ist aus Sicherheitsgründen untersagt.

4. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllbehältern entsorgt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. sind gesondert zu entsorgen. Es ist darauf zu achten, dass im Zuge der Hausmüllentsorgung die Treppenhäuser, Zugangswege und im speziellen die Müllstandplätze frei von Unrat/Abfällen bleiben. Der Deckel der Mülltonne ist zu schließen. Für Sperrmüll ist mit entsprechender Anforderung die kostenlose Entsorgung zu nutzen.

5. Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung zur Verfügung. Sofern keine gemeinschaftliche Wäscheleine existiert, ist die Leine nach dem Trocknen jeweils abzunehmen. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist bei ausreichender Belüftung nur im Bad zulässig.

6. Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht aus den Fenstern oder über die Balkonbrüstungen erfolgen.

7. Zigarettenkippen nicht aus Fenstern und über den Balkon werfen!

8. Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

9. In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle u. ä. nicht entsorgt werden. Die Beseitigung der selbstverschuldeten Verstopfung erfolgt auf Kosten des Mieters. Es dürfen nur handelsübliche Flüssigkeiten zur Reinigung der Waschbecken, Badewannen und Abflussleitungen verwendet werden. Badewannen dürfen nicht mit aggressiven Zusätzen (z. B. Wasch- und Spülmittel für Wäsche) benutzt werden.

10. Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit ausreichend zu heizen und zu lüften. Dies erfolgt durch mehrfache kurzfristige Stoßbelüftung. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden. Geöffnete Fenster sind zu sichern. Beim Waschen und Kochen in der Küche das Fenster öffnen und die Küchentür schließen.

11. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

12. Markisen sind bei Regen und starkem Wind einzurollen.

13. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.

14. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist hierüber zu unterrichten.

15. Das Abstellen von Fahrzeugen in den Kellerräumen, auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind dort nicht gestattet.

16. Auf Dachböden, Hofplätzen, Lichthöfen, Balkonen, im Keller und in Treppenhäusern dürfen Tiere nicht gehalten werden.

17. Das Anbringen von Fernseh- und Funkantennen, Firmenschildern, Markisen, Jalousien, Schutzwänden u. ä. an den Hauswänden, Balkonen und Dächern bedarf der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Die Einrichtungen müssen ständig vom Mieter im ordnungsgemäßen Zustand erhalten werden.

18. Die Haltung von Hunden und Katzen bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Genossenschaft. Die Genehmigung erfolgt stets unter dem Vorbehalt, dass die Haltung artgerecht erfolgt (Größe und Betreuung des Hundes) und keine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Mitbewohner (Verunreinigung und Lärm) zu verzeichnen ist.

19. Im Treppenhaus, Gemeinschaftsräumen und auf Dachböden besteht Rauchverbot.

20. Aufzüge dürfen Kleinkinder nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Beim Transport sperriger Gegenstände oder schwerer Lasten beachten Sie bitte die Größe der Kabinen und die zulässige Tragkraft. Blockieren Sie keinesfalls die Türen.

Gemeinschaftseinrichtung

Für die Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Personenaufzüge) gelten die Benutzerordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

Gemeinschaftsantenne

- 1. Die Verbindung** von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden.
- 2. Der Hausbewohner** hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Betreiber der Antennenanlage mitzuteilen. Nur Beauftragte des Betreibers der Antennenanlage sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
- 3. Der Hausbewohner** hat dem Betreiber der Antennenanlage jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage, das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.
- 4. Bei Vorhandensein** einer Gemeinschaftsantenne bzw. eines Breitbandkabelnetzes ist das Anbringen von Fernsehantennen aller Art nicht gestattet.

Stellplätze

Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlage - insbesondere der Schaffung von Kraftfahrzeugstellflächen - gilt Folgendes: Die nummerierten Stellplätze sind entgeltlich an Nutzer übergeben worden und dürfen nur durch diese Nutzer bzw. mit ihrer Erlaubnis belegt werden. Als Eigentümer des zur Nutzung überlassenen Grundstückteils wurden dem Nutzer alle Rechte zur Freimachung des Stellplatzes übertragen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist freizuhalten. Sie darf kurzzeitig zum Zwecke des Be- und Entladens bzw. für Notdienstfahrzeuge genutzt werden. Die Stellplatznutzer sind für die Sauberkeit und den Winterdienst ihres Stellplatzes (ca. 12 m²) selbst verantwortlich. Die Stellplatznutzer sind angehalten, so einzuparken, dass die Abgasanlage dem Wohngebäude abgewandt ist (trifft nicht zwingend für Giebelseiten zu). Das Warmlaufen des Motors sowie Reparaturen und Reinigen des Kraftfahrzeugs sind auf dem Stellplatz nicht gestattet. Am Wohngebäude besteht Huperverbot und die Fahrzeugtüren sind möglichst geräuscharm zu schließen. Das Stellplatzgelände ist kein Spielplatz, Spiele sind dort zu unterlassen.

Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst 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 dem Spielen aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Januar 2022

Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen eG

Straße der DSF 10

Anmerkung:

Die Hausordnung ist allgemein gefasst und somit für alle Wohnanlagen der Genossenschaft gültig (unabhängig von abweichenden baulichen Gegebenheiten).



RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN UND GESUND WOHNEN

Für ein gesundes Raumklima

Die Wohnung in der kalten Jahreszeit regelmäßig zu heizen, kostet Geld. Doch einfach weniger zu heizen, ist keine gute Lösung. Einerseits sparen Sie keine Heizkosten, wenn sie morgens die Heizung herunterdrehen und abends wieder voll aufdrehen. Andererseits kann eine zu niedrige Raumtemperatur zu baulichen Schäden führen.

Wenn sie nicht heizen, kühlen die Wände aus. Dann kondensiert Feuchtigkeit an den kälteren Oberflächen, z. B. der Wasserdampf eines Wasserkochers an der Fensterscheibe. Feuchtigkeit führt zu einem ungesunden Raumklima, oft sogar zu Schimmelbildung. Sollte Feuchtigkeit von außen eindringen, melden Sie dies bitte umgehend ihrem Hauswart.

Gutes Raumklima durch regelmäßiges Lüften

Schimmelpilze lieben feuchte Luft. Sie wachsen bereits bei 60 Prozent relativer Luftfeuchtigkeit. Allein in einer Nacht gibt eine Person circa 1,5 Liter Wasser ab, ein Vier-Personen-Haushalt täglich zwischen 12 und 20 Liter. Da ist eine Luftfeuchtigkeit von 60 Prozent schnell erreicht. Ein erstes Alarmzeichen sind beschlagene Fensterscheiben. Ein Signal, auf das sie aber nicht warten sollten.

Klüger ist es, wenn sie von Anfang an für einen regelmäßigen Luftwechsel in ihrer Wohnung sorgen und die Raumtemperatur nicht unter 18 °C sinken lassen. So entwickelt sich erst gar keine zu hohe Luftfeuchtigkeit. In gut gelüfteten Räumen sollte diese bei 45 bis 55 Prozent liegen. Wer falsch heizt und lüftet, fördert aber nicht nur die Bildung von Schimmelpilzen, sondern verschlechtert ebenso das Raumklima und zahlt zu viel Heizkosten.

Die Raumtemperatur sollte immer zwischen 18 und 22 °C liegen. Das ist billiger, als die Räume erst kalt werden zu lassen und dann wieder auf zu heizen. Warme Luft speichert mehr Wasserdampf als kältere, so dass die Feuchtigkeit sich nicht an Wänden, Decken oder Möbel niederschlägt – das Schimmelpilzrisiko sinkt. Moderne Thermostatventile machen es Ihnen leicht: Sie messen und regeln die Temperatur von selbst.

Heizen und Lüften sie alle Räume gleichmäßig und gleichzeitig – auch die weniger genutzten. Wird ein Zimmer nur gelegentlich oder durch die Nachbarräume mit geheizt, stellen sich feuchte Flecken und Schimmelpilze fast zwangsläufig ein.



Kontrollieren Sie, ob sie richtig heizen und lüften. Mit einem Thermometer können Sie die Temperatur, mit dem Luft Feuchtigkeitsmesser (Hygrometer) die relative Luftfeuchtigkeit kontrollieren. Beide Dauermessgeräte sind im Handel erhältlich.

Lüften Sie effizient und Energie bewusst: öffnen Sie mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten alle Fenster und Türen weit. Das häufig zu beobachtende Kippen der Fenster bewirkt wenig, außer dass unnötig viel Heizenergie verschwendet wird. Nur durch kurzes und intensives Lüften entsteht ein Durchzug, der die verbrauchte, feuchte Raumluft komplett durch Frischluft ersetzt. Gleichzeitig ziehen Wasserdampf, Zigarettenrauch und Möbelausdünstungen ab.

Verzichten Sie unbedingt auf unsachgemäße Wärmedämmungsmaßnahmen. Hinter falsch angebrachten „Dämmtapeten“ oder „Dämmplatten“ fühlen sich Schimmelpilze erst richtig wohl. Außerdem können sehr leicht massive Bauschäden (Durchfeuchtung) entstehen.

Lüften Sie bei nasskaltem Wetter häufiger als im Sommer oder bei großer Kälte. Das mag unlogisch erscheinen, ist aber aus physikalischen Gründen erforderlich.

Verfügt ihre Wohnung über neue Fenster, müssen Sie länger lüften. Bei den früher üblichen Holzrahmen kam es durch undichte Ritzen und Fugen automatisch zu einem ständigen Luftaustausch. Die modernen Isolierglasfenster sind dagegen sehr dicht, so dass es zu großen Temperaturunterschieden zwischen drinnen und draußen kommen kann.

Kontrollieren und säubern Sie regelmäßig Luftgitter und -filter in Badventilatoren. So stellen Sie sicher, dass diese ordnungsgemäß funktionieren.

Stellen Sie große Möbel nicht an kalte Außen- und Treppenhauswände. Sollte sich dies gar nicht vermeiden lassen, halten Sie mindestens einen Abstand von 5-6 cm zwischen Möbelstück und Außen- bzw. Treppenhauswand ein. Nur so kann die Luft hinter Schränken, Sofas etc. ungehindert zirkulieren. Gerne machen sich Schimmelpilze auch in Ecken breit, in denen zwei Außenwände aufeinandertreffen. Sorgen Sie stets dafür, dass diese Raumzonen gut durchlüftet werden. Dichte Gardinen und Vorhänge können beispielsweise eine unüberwindbare Barriere für Frischluft sein.

Verdecken Sie ihre Heizung nicht mit Möbeln, Gardinen oder ähnlichem. Sonst kann sich die warme Luft nicht im Raum verteilen. Außerdem steigen die Heizkosten. Das Thermostatventil darf ebenfalls nicht verdeckt sein.



Vermeiden Sie zu viel Wasserdampf in den eigenen vier Wänden.

- Gut lüften beim Kochen und Wischen
- Nach dem Duschen und Baden Wasser von Kacheln und Fliesen entfernen und lüften
- Wäsche möglichst nicht in der Wohnung trocknen
- Aquarien abdecken
- Auf Luftbefeuchter verzichten
- Blumen nur mäßig gießen

Schimmelpilze in der Wohnung: Was nun?

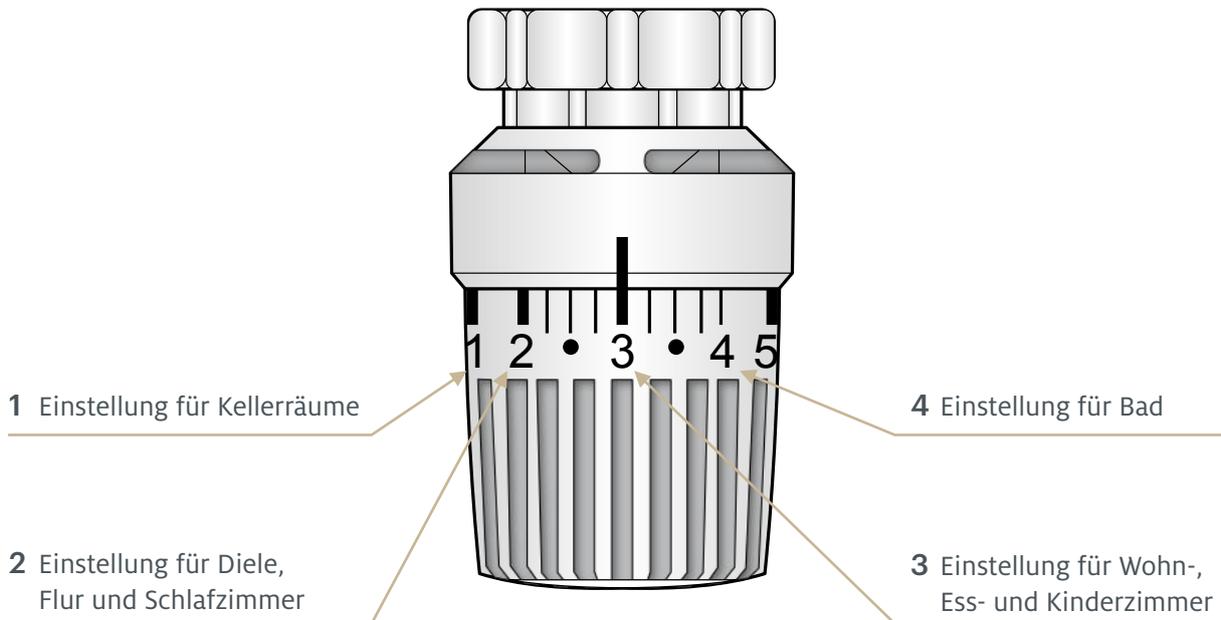
Wenn sich in Ihrer Wohnung bereits Schimmelpilze ausgebreitet haben, sollte sofort nach der Ursache gesucht und diese beseitigt werden. Ansonsten können sich Sporen in der Luft verteilen, an andere Stellen gelangen und so für eine weitere Verbreitung des Pilzes sorgen. Schimmelpilzbefall sollte immer ernst genommen werden: Er kann gesundheitsschädigend wirken und auch allergische Reaktionen bis hin zu Asthma auslösen.

Entfernen Sie den befallenen Oberbelag (z. B. Tapete, Korkplatten, Holz). Reinigen Sie die befallenen Stellen mit Alkohol oder Wasserstoffperoxid. Alkohol sollte mindestens in einer Lösung von 70 % vorliegen. Gut geeignet ist medizinischer Alkohol oder Brennspiritus. Das Bleichmittel Wasserstoffperoxid sollte mindestens in einer Lösung von 5 % vorliegen. Normaler Essig reicht nicht aus. Benutzen Sie dabei Gummihandschuhe. Lüften Sie während und nach dem Reinigen kräftig durch.

DAS THERMOSTAT

EFFIZIENT HEIZEN

Die Heizkörper Ihrer Wohnung sind mit einem solchen Thermostat bestückt. Die Technik und Leistung dieses Thermostats ermöglicht es Ihnen, ihre Räume jederzeit effizient und leistungsorientiert zu heizen. Hiermit wollen wir Ihnen ein paar Tipps für die richtige Nutzung des Thermostats geben:



Drehen Sie den Handgriff so weit, bis die entsprechende Zahl gegenüber der Einstellmarke steht.

Die Frostschutzstellung * beugt dem Einfrieren der Heizungsanlage vor. Wollen Sie die Wohnung für längere Zeit verlassen, so sollte das Thermostat auf diese Einstellung gebracht werden. Sobald die Raumtemperatur unter 7 °C absinkt, öffnet das Ventil automatisch die Wasserzufuhr zum Heizkörper. Hierdurch wird das Einfrieren der Heizungsanlage sicher verhindert.

Da die Luft während der Heizperiode relativ schnell verbraucht wird, sollte sie durch Frischluft ausgetauscht werden. Dazu ist es nötig, die Fenster regelmäßig kurz, aber weit zu öffnen.

Lampen, Sonneneinstrahlung, eingeschaltete Elektrogeräte sowie Personen im Raum sind Wärmequellen, die die Raumtemperatur anheben. Dieser Wärmegewinn wird vom Thermostat sofort erkannt und bewirkt eine Reduzierung der Heizwärmeabgabe des Heizkörpers. Dadurch kann der Heizkörper vorübergehend abkühlen.

Sollten Sie bemerken, dass der Heizkörper nicht richtig warm ist, so prüfen Sie bitte zuerst mit einem Thermometer die Raumluft. Diese sollte circa 16 °C in Diele, Flur und Schlafzimmer betragen und circa 20 °C im Wohn-, Ess- und Kinderzimmer. Das Badezimmer sollte durchgängig mit 24° beheizt werden. Wenn diese Werte erreicht sind, ist es völlig normal und richtig, dass der Heizkörper kalt ist, um die Raumluft nicht noch stärker zu erwärmen.

WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR DEN HAVARIE- UND NOTFALL

Allgemeine Notrufnummern:

Polizei: 110 **Feuerwehr / Rettungsdienst / Notarzt: 112**

Während der Geschäftszeiten wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle der WGR in Bergen, Straße der DSF 10, **Tel. 03838 / 20 13 0**.

Außerhalb der Geschäftszeiten, sowie an Sonn- und Feiertagen ist für alle Notfälle der Havariedienst unter **03838 / 20 13 30** zu erreichen.

UNTER NOTFÄLLEN VERSTEHEN WIR:

Gasanlagen:

- Gasgeruch im Keller

Wasserleitungen:

- Rohrbruch im Haus oder in der Wohnung
- Haus ohne Wasser

Elektroleitung:

- totaler Stromausfall in der Wohnung bzw. Haus
- Ausfall des gesamten Steckdosenrings
- Brandgefahr durch schmorende Verteilerdosen oder Zählertafeln

Abwasser:

- Verstopfungen an Fallsträngen und Grundleitungen

Heizung:

- Rohrbrüche an Heizkörpern und techn. Anlagen
- gesamte Wohnung kalt

Fenster:

- Sicherungsmaßnahmen nach vollständiger Zerstörung einer Glasscheibe eines Fensters

Hinweise:

Informieren Sie sich über die Lage der Absperrventile in Ihrem Haus, um mögliche Folgeschäden bei Rohrbrüchen zu verringern. Halten Sie den Zugang zu den Absperr- und Messeinrichtungen frei. Bei Bedarf Ersatzschlüssel beim Hauswart hinterlegen. Bei Stromausfall Sicherungen und bei modernisierten Wohnungen außerdem den Fehler-Schutzstrom-Schalter (FI) bedienen. (Missbräuchliche Nutzung des Notdienstes geht zu Lasten des Verursachers!)

Einige Empfehlungen für eine längere Abwesenheit aus Ihrer Wohnung:

- Sie sollten in jedem Fall bei längerer Abwesenheit aus Ihrer Wohnung einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegen.
- Nennen Sie Ihrem Nachbarn oder dem zuständigen Hauswart eine Kontaktadresse, unter welcher Sie oder eine Vertrauensperson erreichbar sind.
- Sie erleichtern uns damit im Havariefall die Verhinderung oder Eingrenzung von Schäden. Sorgen Sie bitte dafür, dass während Ihrer Abwesenheit der Briefkasten geleert und die Hausflurreinigung durchgeführt werden.

Information zu den Rauchwarnmeldern

Zu Ihrer Sicherheit sind in den Wohnungen entsprechend der Bauordnung Rauchwarnmelder installiert. Bei einem akustischen Signal richten Sie sich bitte nach der untenstehenden Checkliste. Wenn der Rauchwarnmelder ein Alarm-Signal anzeigt und Sie einen Brand nicht ausschließen können, verständigen Sie unbedingt die Feuerwehr. **Eine schnelle Alarmierung der Feuerwehr trägt im Brandfall zur Rettung von Menschenleben bei!**

Information zu Brandmeldeanlagen

Die Wohngebäude Straße der DSF 5, Dünenstraße 33 c-f und Rügen Radio 6 und 7 sind mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet. Diese Anlage reagiert auf starke Rauchentwicklung und / oder starke Hitze. Das Betätigen eines Handmelders wird ebenfalls erkannt. An der Türsprechanlage wird in diesen Fällen ein Sondersignal ausgelöst. Gleichzeitig fahren die Fahrstühle nach unten und bleiben bis zur Rückstellung der Brandmeldeanlage außer Funktion. Bei erfolgter Alarmierung prüft die Brandmeldeanlage im Rhythmus von etwa 3 Minuten selbstständig, ob eine automatische Rückstellung möglich ist.

Dies ist im Allgemeinen dann der Fall, wenn der Alarm durch kurzzeitige Ereignisse (z. B. Entwicklung starker Kochdünste bei nicht ausreichender Lüftung) oder Manipulation (z. B. mit Zigaretten) ausgelöst wurde. In diesem Fall verstummt das Sondersignal nach etwa 3 Minuten und die Anlage wird automatisch in den Bereitschaftszustand zurückgesetzt. Ertönt das Sondersignal der Türsprechanlage länger als 3 Minuten ist davon auszugehen, dass es im größeren Umfang starke Rauch- oder Wärmeentwicklung gibt. Es ist unbedingt eine Feststellung über Ort und Ursache des Alarms notwendig und gegebenenfalls ist die Feuerwehr zu alarmieren.

VERHALTEN IM BRANDFALL:

Brand in der Wohnung

Im Brandfall zählt jede Sekunde. Gut, wenn ihr Rauchwarnmelder sie frühzeitig auf die Gefahrensituation aufmerksam macht und sie die Möglichkeit haben, ihre Wohnung rechtzeitig zu verlassen.

Brand im Treppenhaus

Sollte der Fluchtweg bereits von den Flammen versperrt sein, bewahren Sie in jedem Fall Ruhe und laufen Sie nicht ins Treppenhaus.



Das bedeuten die Signale Ihres Rauchwarnmelders

Signal	Signal			Bedeutung	erforderliche Handlung
	Ton	LED-Leuchte (rot)	LED-Leuchte (weiß)		
	anhaltende Alarmsequenz	blinkt 3-mal je Alarmsequenz	leuchtet	Alarm	Bringen Sie sich und Ihre Mitbewohner umgehend in Sicherheit
	stumm	blinkt alle 48 Sek. 1-mal auf	aus	Rauchwarnmelder funktioniert	keine Handlung erforderlich
	einmalige Alarmsequenz	blinkt	aus	Probealarm	keine Handlung erforderlich
	alle 45 Sekunden ein Signalton	blinkt alle 8 Sek. 1-mal auf	aus	Batteriewechsel steht an (noch 30 Tage volle Funktion)	Informieren Sie umgehend Ihren Hausverwalter
	alle 45 Sekunden ein Signalton	blinkt schnell	blinkt schnell	Störung des Gerätes (keine Funktionsfähigkeit des Rauchwarnmelders gewährleistet!)	Informieren Sie umgehend Ihren Hausverwalter
	stumm, da für 10 Minuten deaktiviert	blinkt alle 10 Sek. 2-mal auf	aus	Alarm wurde als Täuschungsalarm bestätigt („Alarmquittierung“)	Achten Sie während der Stummschaltung besonders auf entstehende Brände
	stumm, da für 10 Minuten deaktiviert	blinkt alle 10 Sek. 2-mal auf	aus	Alarm wurde im Vorfeld einer Rauchentwicklung für 10 Minuten stummgeschaltet	Achten Sie während der Stummschaltung besonders auf entstehende Brände

Signalton: 1-maliger kurzer Ton bei verminderter Lautstärke

Alarmsequenz: 3-maliger kurzer Ton bei voller Lautstärke

Fernprüfung

Ein Rauchwarnmelder (RWM) muss immer einwandfrei funktionieren. Deshalb prüfen wir monatlich die folgenden Funktionen Ihrer Geräte per Funk:

- Batteriekapazität
- Verschmutzung der Rauchkammer
- Verstopfung der Raucheintrittsöffnungen
- Montagezustand
- Alarmfunktion

Sobald Sie selbst eine Störung (erkennbar über die Signale des RWM) feststellen, informieren Sie bitte umgehend die Hausverwaltung. Warten Sie nicht bis zur nächsten Fernprüfung, damit das Gerät zeitnah in einen funktionstüchtigen Zustand versetzt werden kann. Dies dient Ihrer eigenen Sicherheit!

ABFALLENTSORGUNG

DAS SOLLTEN SIE BEACHTEN

Die Abfallentsorgung zählt zu den kostenintensiven Nebenkosten. Sie trägt maßgeblich zur Gewährleistung eines guten Wohnumfeldes bei. Für die Abfallentsorgung ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen zuständig. Einige Verhaltensregeln Ihrerseits sind Voraussetzungen für eine kostenoptimale und qualitätsgerechte Entsorgung:

1. RESTMÜLL

Die Restmüllentsorgung ist kostenpflichtig (zum Beispiel Behälter 1,1 m³ bei 14-tägiger Abfuhr: 1.508,14 €). Um das Behältervolumen und damit Ihre Gebühren gering zu halten, ist auf eine exakte Mülltrennung und die maximale Auslastung des Behältervolumens (d. h. keine sperrigen Hohlkörper entsorgen) zu achten. Elektronikschrott und Schadstoffe (zum Beispiel auch Energiesparlampen) gehören nicht in den Restmüll!

2. GELBE TONNE/GELBER SACK

Kostenfreie Entsorgung von Verpackungsmüll aller Art – und nur von Verpackungsmaterial. Auch bei der Gelben Tonne bitte auf maximale Auslastung des Behältervolumens achten.

3. BLAUE TONNE

Kostenfreie Entsorgung von Papier und Pappe. Kartons flach zusammenfalten oder zerkleinern.

4. BIO-TONNE

Kostenfreie Entsorgung von Bio-Abfällen. Fehlbestückungen (zum Beispiel Plastik, Metallteile) werden durch das elektronische Erfassungssystem der Entsorgungsfahrzeuge festgestellt. Die Entsorgung von Gartenabfällen und Ähnlichem in den Müllbehältern der genossenschaftlichen Objekte ist untersagt. Solche Abfälle sind individuell entsorgen zu lassen. **Achtung: Bei Fehlbestückungen der kostenfreien Müllbehälter werden diese automatisch zu Restmüllbehältern und damit kostenpflichtig!**

5. GLÄSER/FLASCHEN

Die kostenfreie Entsorgung erfolgt in zentral aufgestellten Containern, getrennt nach Weiß- und Buntglas. Nicht in den Glascontainer gehören zum Beispiel: Spiegel- oder Fensterglas, Bleiglas und Glaskeramik, Glühlampen, Leuchtstoffröhren und Energiesparlampen, Kunststoffflaschen, Porzellan und Keramik, Trinkgläser. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf die Nachbarn und werfen Sie Altglas nur werktags in der Zeit von 07:00 bis 19:00 Uhr in die Container und lassen Sie keinen Restabfall zurück.

6. SPERRMÜLL

Unbegrenzte kostenfreie Entsorgung. Die Anmeldung der Sperrmüllentsorgung muss **ca. 3 Wochen vorher** mit Sperrmüllkarte (im jährlichen Abfallkalender) oder im Internet erfolgen. Die Anmeldung im Internet erfolgt auf www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Abfallwirtschaft (unter „Sperrmüll anmelden“). An dem bestätigten Abfuhrtag stellen Sie den Sperrmüll bitte bis spätestens 06:00 Uhr, aber frühestens am Vortag ab 18:00 Uhr am Müllplatz bereit. Sie erleichtern den Mitarbeitern des Entsorgungsbetriebes die Arbeit, wenn Sie Gegenstände aus Holz extra stellen. Nicht in den Sperrmüll gehören zum Beispiel: Gegenstände/Abfälle die bei Bau-, Umbau- oder Renovierungsarbeiten anfallen (Tapetenreste, Bauschutt, Laminat, Holzzaun, verklebter Fußbodenbelag, Fenster, Sanitärkeramik usw.), gefüllte Säcke und Kartons, Autoteile, Bekleidung, Grünabfälle, Schadstoffe.

7. ELEKTROSCHROTT

Entsorgung erfolgt als Sperrmüll im Rahmen der Sperrmüllentsorgung. Die Entsorgung als Restmüll ist nicht gestattet. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, Abfälle auf den Wertstoffhöfen in Samtens und in Sagard abzugeben.



SO VERMEIDEN SIE VERSTOPFUNGEN IN BAD UND KÜCHE

Viele Rohrverstopfungen lassen sich durch einfache Mittel und Maßnahmen vermeiden. Das lohnt sich. Denn wenn Sie selbst eine Rohrverstopfung verursachen, müssen Sie die Kosten für den Rohrreinigungsdienst auch selbst zahlen.

Abfluss in der Küche

Damit der Küchenabfluss frei bleibt, sollten Sie zum einen darauf achten, dass keine Essensreste in den Abfluss gelangen. Abhilfe kann hier schon ein Abflusssieb schaffen. Zum anderen ist es wichtig, dass Sie beim Spülen immer genug heißes Wasser benutzen, damit sich keine Fette an den Innenrohren absetzen können.

Abflüsse im Bad

Durch dieselben Maßnahmen lassen sich verstopfte Abflüsse an Waschbecken, Dusche und Badewanne vermeiden: Siebe auf Ablaufventilen verhindern, dass Feststoffe, wie zum Beispiel Haare, in den Abfluss gelangen. Auch hier sollten Sie stets mit genug heißem Wasser nachspülen, damit sich keine Reinigungsmittel oder Ähnliches im Rohr ablagern können.

Toiletten

Abflüsse von WC-Anlagen sind keine Müllschlucker, das heißt, Essensreste, Hygieneartikel, Katzenstreu usw. gehören nicht in die Toilette. Nach jedem „großen Geschäft“ sollten Sie die ganze, im Spülkasten vorhandene Wassermenge zum Wegspülen nutzen, um Ablagerungen zu vermeiden. Und noch ein Hinweis aus aktuellem Anlass: Desinfektionstücher, Mund-Nasenschutz und Ähnliches gehören auch nicht in die Toilette sondern in den Restmüll.

Was tun, wenn doch ein Abfluss verstopft ist?

Wenn es in Ihrer Wohnung doch einmal zu einer kleinen Rohrverstopfung kommt, sollten Sie auf keinen Fall Rohreiniger in Pulverform benutzen, sondern auf den altbewährten Pömpel oder Gummistampfer zurückgreifen, um diese zu beseitigen.

TV-VERSORGUNG TECHNIK UND GEBÜHREN

Die Wohnanlagen sind vollständig mit Breitbandkabelanschluss bzw. Gemeinschaftsantennen ausgestattet. Derzeit besteht hierfür eine Anschlusspflicht und die monatlichen Gebühren sind Bestandteil der Betriebskosten. Spätestens ab Mitte 2024 können die monatlichen Gebühren nicht mehr mit den Betriebskosten abgerechnet werden. Über konkrete Veränderungen die sich daraus ergeben, werden wir Sie rechtzeitig informieren.

Die zusätzliche Montage von Sat-Schüsseln ist als bauliche Veränderung genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung wird in der Regel nicht erfolgen, da die Grundrechte auf Information regelmäßig auch auf anderem Wege (Internet, kostenpflichtige Zusatzdienste) erfüllt werden können.

Standort	Netzbetreiber	Telefon	E-Mail
Bergen, Samtens, Putbus, Lauterbach	Kabel + Sat Bergen	03838 / 20 10 30	info@kabelsat.net
Binz	Kabel-TV-Binz	038393 / 40 27 70	info@kabel-tv-binz.de
Glowe, Lauterbach	Fernmeldebau Lorenz	03838 / 81 66 0	FB-Lorenz@t-online.de

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Bauliche Veränderungen sind genehmigungspflichtig.

Hierzu zählen zum Beispiel:

- Verlegen von Laminat
- Fliesenlegearbeiten
- Veränderungen im Heizungs- und Sanitärbereich sowie der Elektroinstallation
- Markisen

Die Genehmigung erfolgt in aller Regel unter folgendem Vorbehalt:

1. Die Kosten trägt der Antragsteller.
2. Die Ausführung hat sach- und fachgerecht zu erfolgen (bei Installationen Heizung, Sanitär, Elektro nur durch Fachfirmen).
3. Keine Kostenerstattung durch den Vermieter bei zukünftigen Baumaßnahmen bzw. bei Mieterwechsel.
4. In Einzelfällen kann bei Auszug die Herstellung des Ausgangszustands gefordert werden.

Bei gesundheitsbedingten Veränderungen (z. B. Umbau von Badewanne auf Dusche, Haltegriffe u. ä.) sollten vorab die Finanzierungsmöglichkeiten durch die Krankenkasse oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geprüft werden.



SCHÖNHEITSREPARATUREN

REGELUNGEN UND RECHTSPRECHUNG

Schönheitsreparaturen sind solche Arbeiten, die normale Abnutzungen der Wohnung während der Mietzeit beseitigen sollen. Dazu zählen vor allem das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken. Die Schönheitsreparaturen werden in der Regel im Nutzungsvertrag auf die Mieter übertragen und sind in der Miete nicht kalkuliert.

Gerade bei Wohnungsabnahmen vertreten viele Mieter die Auffassung, sie müssten keine Schönheitsreparaturen durchführen. Sie berufen sich dabei auf Berichte in den Medien über die Rechtsprechung des BGH. Der BGH hat jedoch nicht über die Durchführung von Schönheitsreparaturen allgemein, sondern nur über bestimmte Klauseln entschieden.

Nur wenn solche vom BGH beanstandeten Klauseln verwendet werden, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind vom Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn feste, unveränderliche Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vereinbart sind. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen eG benutzt in den Nutzungsverträgen vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen empfohlene Vertragsformulierungen, die vom BGH nicht beanstandet wurden.

Bezogen auf das obige Beispiel sind in unseren Nutzungsverträgen zwar Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen genannt, es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die unterschiedliche Beanspruchung im Einzelfall eine Verlängerung oder Verkürzung dieser Fristen möglich ist. Das heißt, die Durchführung der Schönheitsreparaturen ist bei unserer Genossenschaft auch weiterhin Sache der Mieter.

Während der Mietzeit ist die Ausführungsart (Farbton, Material) nicht vorgeschrieben. Bei Wohnungsübergabe ist jedoch der allgemein übliche Geschmack einzuhalten (z. B. keine schwarzen Wände oder Anstrich in Signalfarben). Um Probleme und Konflikte im Zusammenhang mit der Wohnungsübergabe zu vermeiden, können Sie gern die Möglichkeit nutzen, mit unseren Mitarbeitern einen Vorabnahmetermin zu vereinbaren.

KLEINREPARATUREN

KLAUSELN UND KOSTEN

Hierbei handelt es sich um Reparaturen von Teilen, die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind und deren Lebensdauer durch pfleglichen Umgang beeinflusst wird, so z. B.:

- Lichtschalter, Steckdosen
- Mischbatterien, Duschköpfe
- Fenster- und Türverschlüsse

Sofern der Nutzungsvertrag diese Klausel enthält, trägt der Mieter die Kosten für die Reparatur, da sie nicht in der Miete kalkuliert sind.

Die Kosten sind jedoch wie folgt begrenzt:

- Die Reparatur darf im Einzelfall 75,00 € nicht übersteigen.
- Die Gesamtkosten dürfen im Jahr nur bis 5 % der Grundnutzungsgebühr betragen.

NUTZUNGSHINWEISE

FENSTER, TÜREN, FLIESEN UND MEHR

Aus Gründen der langfristigen Erhaltung des Zustands, der Vermeidung von Schadenersatzforderungen, der Gewährleistung günstiger Wiedervermietbarkeit sowie der Einhaltung bau- und brandschutzrechtlicher Bestimmungen müssen wir auf folgende Probleme hinweisen:

1. FENSTER

Das Anbohren und sonstige mechanische Behandlung der Fensterflügel sowie deren Rahmen und deren Zargen ist grundsätzlich verboten. Die Fenster nicht durch Gegenstände blockieren.

- **Bedienung:** Beachten Sie bitte, dass der Griff stets in der Stellung senkrecht oben, waagrecht oder senkrecht unten bleibt. Zwischenstellungen verursachen Fehlbedienungen (ausgenommen Beschläge mit Spaltlüftung).
- **Reinigung der Rahmen:** Normal verschmutzte Fensterrahmen können leicht mit handwarmen Wasser - unter Zusatz eines Geschirrspülmittels - gereinigt werden. Die Anwendung von Scheuermitteln sowie eine trockene Reinigung ist unbedingt zu vermeiden.
- **Fensterrahmen Ablauf reinigen**
Öffnen Sie dazu das Fenster und nehmen Sie ein Stück Draht in die Hand. Führen Sie dieses durch die Öffnungen am unteren Fensterrahmen – dem Wasserablauf – und „stochern“ Sie diesen wieder frei. Bürsten Sie außerdem mit einer Zahnbürste Verschmutzungen weg.
- **Dichtungen:** Auch die umlaufenden Dichtungen sind regelmäßig von Staub und anderen Ablagerungen zu befreien.
- **Glas reinigen:** Glas reinigt man am besten mit klarem, warmen Wasser mit Hilfe eines guten Fensterleders. Die Anwendung von aggressiven oder lösungsmittelhaltigen Pflegemitteln ist zu vermeiden.
- **Schwitzwasser:** Unter bestimmten Klimaverhältnissen können sowohl Glas als auch die Rahmen „schwitzen“. Voraussetzung, dass diese Erscheinung nicht auftreten kann, ist richtiges Lüften! Einmal im Jahr sollten die beweglichen Teile leicht geölt werden. Fordern Sie hierzu im Bedarfsfall (körperliche und fachliche Gründe) den Hauswart an.

2. WOHNUNGSEINGANGSTÜR/INNENTÜREN

Die Türen dürfen nicht angebohrt werden. Die Beschilderung erfolgt an der Klingel. Bei der Verwendung von Klebemitteln dürfen keine Rückstände verbleiben.

3. FLIESENWÄNDE

Das Anbohren ist auf das absolute Minimum zu beschränken. Wenn gebohrt werden muss, sollten vor allem die Fugen genutzt werden. Ansonsten gibt es auch vielfache Möglichkeiten, Teile zu kleben.

4. FASSADE

Das Ausklopfen von Bodenbelägen, Decken u. a. m. aus dem Fenster ist im Interesse der Sauberhaltung der Fassade nicht gestattet. Fahrräder dürfen nicht an die Fassade angelehnt werden.

5. BALKON

Zum Wäschetrocknen können nur Gestelle verwendet werden, die die Balkonbrüstung nicht überschreiten. Der Boden und die Wände dürfen nicht angebohrt werden. In Ausnahmefällen ist dies nur nach Rücksprache mit dem Hauswart und vorgeschriebenem Materialeinsatz (Korrosionsbeständigkeit) möglich. Als Bodenbelag kann nur der mit Noppen versehene Belag verwendet werden, so dass eine Luftzirkulation möglich ist. Zum Anbringen von Blumenkästen sind die speziellen Halterungen zu nutzen. Zur Gewährleistung der Entwässerung sind die Abflusssysteme regelmäßig zu prüfen.

6. BALKONMARKISE

Die Markise ist ausschließlich als Sonnenschutzanlage und nicht als Windschutz zu benutzen. Durch auftretende Windlasten kommt es zu Beschädigungen der Anlage und des Balkons. Fahren Sie das Tuch nur soweit heraus, dass es noch straff gespannt ist. Das Aufrollen erfolgt in entgegengesetzter Richtung. Lassen Sie die Markise nicht unbeaufsichtigt im ausgefahrenen Zustand, so dass bei plötzlichem Gewitter und Sturm die Markise eingefahren werden kann. Das Gewebe ist zwar vollsynthetisch und somit wassergeschützt. Bei einer Durchfeuchtung soll es jedoch zum Trocknen ausgerollt werden.

7. TREPPENHAUS

Im Treppenhaus dürfen keine Gegenstände wie z. B. Schränke, Regale für Schuhe oder Blumenbänke u. a. m. abgestellt werden (Brandschutz, Fluchtweg). Die farbige Wandgestaltung erübrigt weiterhin das Anbringen von Wandschmuck (Bilder, Poster u. a. m.). Schuhe sind in der Wohnung aufzubewahren.

8. ANTENNEN

Das Anbringen jeglicher Art von Antennen (wie z. B. Parabolspiegel, Funkantennen u. a. m.) an der baulichen Hülle (Fassade, Dach, Fenster, Balkon) ist nicht gestattet. In begründeten Fällen kann es Ausnahmegenehmigungen geben nach Antragstellung.

9. FEHLERSTROM-SCHUTZSCHALTER (FI-SCHALTER)

Die modernisierten Wohnungen sind normgerecht mit Fehlerschutzschaltern ausgerüstet. Dadurch wird bei der Nutzung eines defekten Elektrogeräts der Stromkreis unterbrochen. Leider erfolgte auch in derartigen Fällen oftmals eine Schadensmeldung, die zu ungerechtfertigten Kosten für die Genossenschaft führte. Bitte nehmen Sie das verursachende Gerät vom Netz und betätigen den FI-Schalter.

10. LÜFTER IN INNENLIEGENDEN BÄDERN

Im Lüfter befindet sich ein Filter. Dieser Filter muss im Interesse der Wirksamkeit des Lüfters etwa vierteljährlich gereinigt werden. Dafür muss zunächst die Klappe des Luftfilters geöffnet werden, um an das Filterelement zu gelangen. Anschließend wird das Filterelement unter fließendes Wasser gehalten. Sobald es sich mit Wasser vollgesogen hat, reibt man das Filterelement mit Spülmittel ein und knetet es gut durch. Danach wird es mit klarem Wasser ausgespült. In Ausnahmefällen hilft Ihnen der Hauswart.

11. DUSCHKABINEN

- Alle Profile und Gläser (mit und ohne Clean-Pflegeleicht-Beschichtung) dürfen nur mit weichen Lappen (keine Mikrofasertücher) und milden, handelsüblichen Pflegemitteln gesäubert werden.
- Nach der Reinigung muss die Duschkabine gründlich mit viel Wasser abgebraust werden.
- Zum Entkalken nimmt man am besten verdünnte Essig-Essenz und spült mit klarem Wasser nach. Auf keinen Fall Alkohol, Nitroverdünnung, Aceton oder sonstige Entkalker verwenden.
- Führungsschienen, Laufrollen und Gelenke sollten jährlich z. B. mit Vaseline oder Silikonspray geschmiert werden.

NACHBARSCHAFTSKONFLIKTE

STÖRUNG DES HAUSFRIEDENS

Es gibt viele Anlässe für Nachbarschaftsstreitigkeiten. An erster Stelle stehen Lärmbelästigungen (z. B. laute Musik, Partylärm, Streitgespräche, Getrampel oder Hundegebell). Aber auch andere Missstände (z. B. mangelhafte Mülltrennung, unterlassene Treppenhausreinigung, offene Haustür, Lagerung von Sperrmüll) können Streitigkeiten auslösen.

WIE SOLLTE MAN DAS PROBLEM LÖSEN?

- 1. Direkte Ansprache** des Verursachers, um eine gütliche Einigung zu erzielen
- 2. Beschwerdeführung** beim Vermieter. Die Beschwerde ist ausschließlich schriftlich an die Geschäftsstelle zu richten und muss in Kurzform enthalten:
 - Name, Anschrift, Telefonnummer des Beschwerdeführers
 - Name, Anschrift des Beschwerdegegners
 - Grund der Beschwerde mit genauen Angaben über Tag, Uhrzeit, Art der StörungSofern der Name des Beschwerdeführers vertraulich behandelt werden soll, ist dies zu vermerken. In akuten Fällen der Störung des Hausfriedens (besonders in den Nachtstunden) ist die Polizei (Tel. 03838 / 8100) zu informieren.
- 3. Information des Vermieters** an den Verursacher der Störung über die Beschwerde und Aufforderung zur Unterlassung der Störung. Im Wiederholungsfall erfolgt eine schriftliche Abmahnung und im Weiteren die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Bei Vernachlässigung von Reinigungspflichten kann der Vermieter die Arbeiten kostenpflichtig an eine Firma übertragen.

BEVOR DER WEG DER BESCHWERDE GEWÄHLT WIRD, SOLLTE JEDOCH BEACHTET WERDEN:

- 1. Grundsätzlich** kann es sich nur um Sachverhalte der Hausordnung handeln. Persönliche, verbale und körperliche Angriffe sind nicht Sache des Vermieters sondern der Polizei.
- 2. Beeinträchtigungen** durch Lärm und andere Störungen sind bis zu einer gewissen Grenze hinzunehmen. Wo die Grenze liegt, ist im Einzelfall und nach örtlichen Verhältnissen zu entscheiden.
- 3. Für Tonwiedergabegeräte** ist die Zimmerlautstärke maßgebend. Dabei darf die Musik in der Nachbarwohnung nicht mehr als geringfügig zu hören sein.
- 4. Gegenüber** normalem Kinderlärm gilt eine höhere Toleranzgrenze.
- 5. Die Ruhezeiten** lt. Hausordnung sind besonders zu beachten.
- 6. Eine geräuschvollere Veranstaltung** in der Wohnung sollte durch Aushang bekannt gegeben werden. Ein Anspruch auf Störung der Nachtruhe (ab 22:00 Uhr) leitet sich daraus jedoch nicht ab.
- 7. Hundegebell**, das hin und wieder aus der Nachbarwohnung zu hören ist, gehört zu den normalen Wohngeräuschen. Ständiges Bellen und Jaulen, insbesondere zur Nachtzeit, überschreitet das Maß des Zumutbaren.
- 8. Von Mitbewohnern** ausgehende Gerüche müssen in einem gewissen Umfang hingenommen werden, soweit die Entstehung auf übliche Tätigkeiten oder Ursachen zurückzuführen ist. Hierzu zählen z. B. haushaltsübliche Essensdüfte oder Tabakqualm im Treppenhaus – ohne jedoch zum Treppenhaus zu entlüften.
- 9. Das Grillen auf dem Balkon** ist zeitlich begrenzt (ein bis zweimal im Monat) und nur mit Elektrogrill zulässig.



TIERHALTUNG

GENEHMIGUNG UND AUSNAHMEN

Die Tierhaltung in der Wohnung ist genehmigungspflichtig.

Ausnahmen:

- 1. Keine Genehmigung erforderlich** bei Kleintieren
(z. B. Hamster, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Schildkröte, Aquarienfische, ruhige Ziervögel)
- 2. Keine Genehmigung erhalten z. B.**
 - bestimmte Hunderassen (Kampfhunde, Rottweiler, Schäferhunde)
 - exotische Tiere (Giftschlangen, Würgeschlangen, Alligatoren)
 - ekelerregende Tiere (Ratten, Spinnen)
 - Mehrfachtierhaltung

Die Antragstellung muss enthalten:

Art, Rasse, Größe des Tieres, Impf- und Versicherungsnachweis, Foto des Tieres, ggf. Name

Eine Genehmigung wird nur für das im Antrag genannte Tier erteilt. Wird, z. B. nach dem Tod eines lieben Haustiers, ein neues Tier angeschafft, so ist dafür auch eine neue Genehmigung erforderlich. Die Genehmigung wird immer unter dem Vorbehalt erteilt, dass keine nachhaltige Störung des Hausfriedens (Lärm, Sauberkeit, Sicherheit) hervorgerufen wird und ist widerrufbar.



SICHERHEIT FÜR MIETER

BRAND UND EINBRUCH VERMEIDEN

HINWEISE ZUR VERMEIDUNG von Brandgefahren und Einbrüchen sowie zum richtigen Verhalten

- **Alle Zugangstüren** zum Haus auch tagsüber geschlossen halten.
- **Fenster, Balkon- und Terrassentüren** während der Abwesenheit schließen.
- **Brennbare**, insbesondere leicht entzündbare Gegenstände nicht in Hausnähe lagern.
- **Feuerwehrezufahrten** freihalten.
- **Unbekannte Personen**, die sich auffällig verhalten, ansprechen. Unbefugte aus dem Haus weisen. Bei Notwendigkeit die Polizei benachrichtigen.
- **Zwischentüren**, besonders die Brandschutztüren im Keller, geschlossen halten.
- **Selbstschließende** Türen nicht durch Keile blockieren.
- **Rauchverbot** im Aufzug, Treppenhaus, Keller, Boden und Tiefgarage.
- **Sperrmüll** nicht in Treppenhäusern, Fluren, Kellern und Böden abstellen.
- **Um Brandstiftung** zu vermeiden, Kellerräume verschlossen halten. Keine leichtentzündbaren Dinge in unmittelbarer Nähe der Gitterverschläge lagern.
- **Ausreichend** Sicherheitsabstand zwischen Heizquellen und brennbaren Teilen halten.
- **Vorsicht** beim Umgang mit offenem Feuer. Brennende Kerzen und zu erhitzendes Fett nicht unbeaufsichtigt lassen.
- **Reparaturen** an elektrischen Geräten nur von Fachfirmen ausführen lassen. Sicherungen nicht überbrücken.
- **Erklären** Sie Ihren Kindern den Umgang mit Feuer.
- **Üben Sie Wachsamkeit!** Verdächtig sind z. B.:
 - Autos mit fremden Kennzeichen fahren mehrmals langsam durch das Wohngebiet.
 - Fremde im Haus klingeln an mehreren Wohnungen.
 - Fensterscheiben klirren oder Holz splittert.
 - Unbekannte warten scheinbar grundlos auf der Straße, im Hausflur oder im geparkten Auto.
 - Notieren Sie Kennzeichen und Typ verdächtiger Autos.
 - Lassen Sie niemals Fremde in die Wohnung.
 - Im Ernstfall Polizei über 110 rufen.

BETRIEBSKOSTEN

SO SETZEN SIE SICH ZUSAMMEN

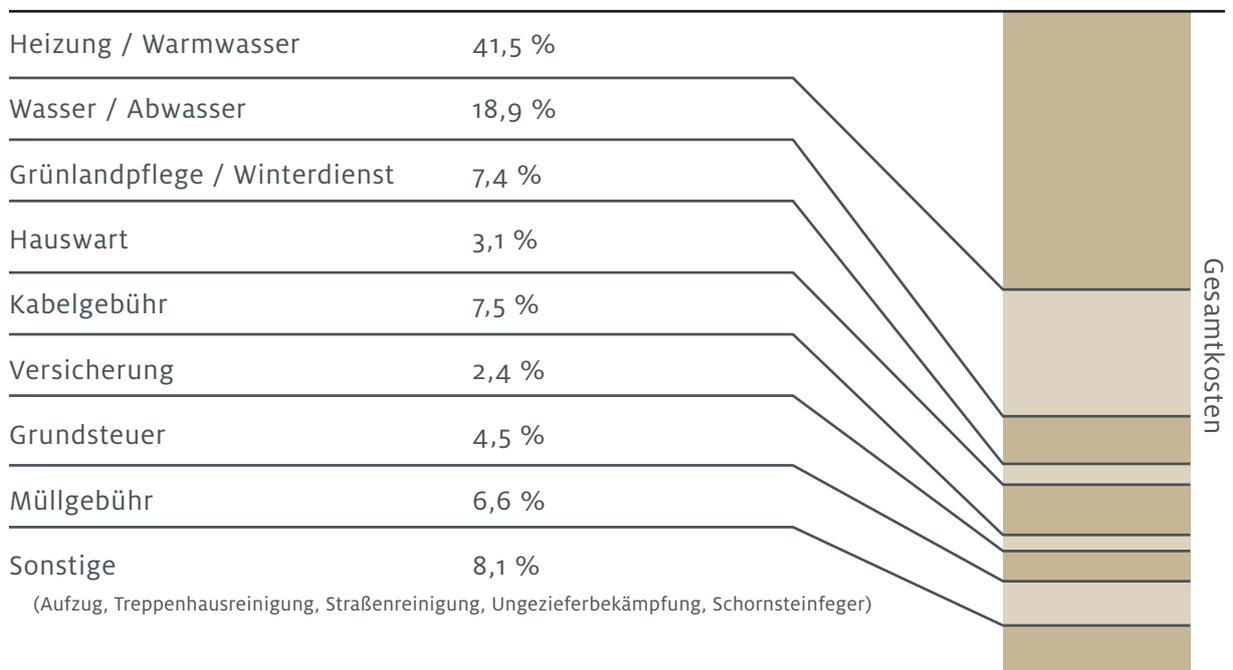
Neben der Grundnutzungsgebühr (Grundmiete) – sie deckt die Kosten für den Kapitaldienst (Erwerb, Errichtung, Modernisierung des Gebäudes), laufende Instandsetzung und Bauinstandhaltung und die Kosten der Verwaltung – werden Ihnen Betriebskosten für die laufende Bewirtschaftung des Wohngebäudes in Rechnung gestellt.

Hierzu zählen lt. Betriebskostenverordnung:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Kosten von Wasserzählern (einschl. deren Eichung), Kosten von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs hauseigener Wasserversorgungsanlagen und Wasseraufbereitungsanlagen (einschl. Aufbereitungsstoffe) u.a.)
- Kosten der Entwässerung (Abwasser)
- Kosten der Beheizung (einschl. z. B. Kosten der Wartung und Prüfung sowie Kosten der Verbrauchserfassung und Verbrauchsmittelung)
- Kosten der Warmwasserversorgung
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Kosten des Aufzugs einschl. z. B. Kosten des Betriebsstroms, Überwachung und Pflege sowie regelmäßiger Prüfungen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege (einschl. Pflege der Wege und Zugänge sowie Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen und der Pflege von Spielplätzen)
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung sowie gemeinschaftlich genutzte Räume)
- Kosten der Schornsteinreinigung und Prüfung der Lüftung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten für Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabelanschluss (bis 30.06.2024) sowie die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage mittels Glasfaser
- Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege
- Sonstige Betriebskosten (z. B. Wartung Feuerlöscher, Brandmelder, Elektrocheck, Dachrinnenreinigung)

DIE VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN IM ÜBERBLICK:

(Stand abgerechnete Betriebskosten 2020)



Für die Betriebskosten wird eine Vorauszahlung vereinbart, über die jährlich abgerechnet wird. Auf der Basis der Abrechnung werden die Betriebskosten dann den tatsächlichen Kosten angepasst. Als kleinste Abrechnungseinheit gilt das Haus. Üblicherweise werden aber auch Wirtschafts- oder Verwaltungseinheiten gebildet, die mehrere Häuser oder eine ganze Wohnsiedlung umfassen. Die Abrechnung erfolgt in der Regel nach der Wohnfläche bzw. nach individuellem Verbrauch, sofern dieser messbar ist (z. B. Heizung, Wasser). Durch das Wohnungsunternehmen werden nur die in Rechnung gestellten Kosten weiterberechnet und keinerlei eigene Gewinne erzielt. Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Danach stehen 12 Monate zur Durchführung der Abrechnung zur Verfügung.

Das Abrechnungsschreiben enthält:

- Eine Aufstellung der Gesamtkosten
- Angabe des Verteilerschlüssels
- Berechnung Ihres Anteils
- Anrechnung der von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen
- Saldo (Gutschrift, Nachzahlung)

Leider haben wir als Vermieter wenig Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten.

Trotzdem nutzen wir durch entsprechende Vertragsgestaltungen diesen geringen Spielraum.

Die Höhe der variablen Betriebskosten können Mieter durch ihr Verhalten entscheidend beeinflussen zum Beispiel durch:

- Richtig heizen und lüften
- Wasser sparen
- Müll trennen
- Minimale Nutzung des Fahrstuhls

ENERGIE SPAREN IM HAUSHALT

Seit Jahren steigen die Energiepreise kontinuierlich an, die Preissteigerung übertrifft regelmäßig die Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Durch Beachtung der Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften (vgl. Seite 12), eine Kontrolle Ihres eigenen Energieverbrauches und Einsparungen von Elektroenergie im Haushalt, können Sie Ihre Haushaltskasse entlasten.

In einem durchschnittlichen Haushalt wird die meiste Elektroenergie für das Kühlen und Gefrieren verwendet, gefolgt von EDV- und Büroelektronik. Danach folgt Unterhaltungselektronik, noch vor den Wasch- und Spülmaschinen und dem Stromverbrauch für das Kochen und Backen. Nachfolgend möchten wir Ihnen für diese Bereiche, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, einige Hinweise zum Energiesparen geben. Generell gilt: Informieren Sie sich bei einer Neuanschaffung über den Energieverbrauch und kaufen Sie Geräte mit einem geringen Verbrauch (seit März 2021: A und B; vorher: A+, A++, A+++).



KÜHLEN UND GEFRIEREN

Stellen Sie die Geräte nicht in der Nähe von Wärmequellen oder an sonnigen Orten auf. Für den Kühlschrank ist eine Temperatur von 8°C und für die Kühltruhe von -18°C ausreichend. Das Gefriergerät arbeitet am sparsamsten, wenn es zu 70 % gefüllt ist. Sind Sie längere Zeit nicht zu Hause, lohnt es sich den Kühlschrank abzutauen und auszuschalten. Lassen Sie dann die Türen offen stehen, um Schimmel zu vermeiden.

EDV- UND BÜROELEKTRONIK

Falls Ihr Computer noch über einen Röhrenbildschirm verfügt, tauschen Sie ihn gegen einen Flachbildschirm aus. Das schafft Platz auf dem Schreibtisch und spart bis zu 75 % Strom. Verzichten Sie auf Bildschirmschoner. Diese sind bei Flachbildschirmen technisch nicht notwendig und verhindern, dass der PC in den Ruhezustand geht. Multifunktionsgeräte zum Drucken, Scannen, Kopieren und Faxen sparen Strom – allerdings nur wenn Sie mehrere Einzelgeräte ersetzen. Tintenstrahldrucker verbrauchen weniger Strom als Laserdrucker. Überprüfen Sie, ob ein Ausdruck überhaupt notwendig ist. Schalten Sie die Geräte aus, wenn Sie sie längere Zeit nicht benötigen.

UNTERHALTUNGSELEKTRONIK

Moderne Fernseher verbrauchen bis zu 80 % weniger Strom als alte Röhrenfernseher. Aber bei Plasma- und LCD Fernsehern steigt der Stromverbrauch mit der Bildschirmgröße stark an. Überlegen Sie, ob Sie wirklich einen besonders großen Fernseher benötigen. Der Stand-by-Betrieb von älteren Fernsehern verbraucht bis zu 150 kWh im Jahr. Moderne Fernseher verbrauchen zwar nur 1 W pro Tag oder weniger, trotzdem sollten Sie Unterhaltungsgeräte lieber ausschalten, als im Stand-by lassen. Eine Ausnahme bilden Pay-TV-Receiver. Da diese auch nachts Updates der Anbieter herunterladen, sollten sie besser im Stand-by-Zustand verbleiben.

WASCHEN UND TROCKNEN

Versuchen Sie erst dann zu waschen, wenn die Waschmaschine wirklich voll ist – aber stopfen Sie nicht zu viel Wäsche in die Maschine. Nur bei stark verschmutzter Wäsche ist das Kochprogramm oder eine Vorwäsche erforderlich. Bei nicht so stark verschmutzter Wäsche reichen 40°C aus. Für weiße Wäsche, Unterwäsche und gegebenenfalls Bettwäsche sind 60°C ausreichend. (Beachten Sie die Waschempfehlungen auf dem Etikett). Wenn Sie kleinere Mengen waschen müssen, benutzen Sie das Spar- oder ½-Programm. Mit dieser Einstellung sparen Sie aber in Wirklichkeit nicht die Hälfte sondern nur 15 bis 40 % des Stroms. Geben Sie möglichst eine ganze Waschmaschinenfüllung in den Trockner. Zweimal die halbe Menge kostet rund 30 % mehr Strom. Reinigen Sie jedesmal den Luftfilter bzw. das Flusensieb des Trockners. Eine starke Verschmutzung verlängert die Trockenzeit.

KOCHEN UND BACKEN

Benutzen Sie Pfannen und Töpfe mit richtiger Größe, die optimal auf der Herdplatte aufliegen und mit einem genau passenden Deckel verschlossen sind. Am besten eignen sich Kochtöpfe aus Edelstahl. Die Restwärme von Kochplatten hält noch einige Minuten an. Stellen Sie deshalb die Kochplatten bereits vor Ende der Garzeit ab. Nutzen Sie den Backofen voll aus. Eventuell können Sie bei Umluftbacköfen zwei Ebenen gleichzeitig nutzen. Nutzen Sie zum Erhitzen von Wasser einen Wasserkocher. Einzelne Brötchen nicht im Backofen sondern mit einem Toaster mit Brötchenaufsatz aufzubacken spart ca. 70 % Energie. Und auch die Mikrowelle ist häufig günstiger im Energieverbrauch als eine Kochplatte. Dies ist bei Gerichten zum Erwärmen oder Garen bis zu 400 g der Fall.



VERSICHERUNGEN

DAS SOLLTEN SIE BEACHTEN

Wer den Schaden hat, hat hoffentlich eine Versicherung abgeschlossen. So ungelegen eine auslaufende Waschmaschine oder ein Leitungsriss meist kommt, man sollte nicht gleich die Nerven verlieren. Bei großen Wasserschäden immer erst versuchen, die Sicherungen bzw. den Strom abzuschalten. Dann wischen! Nachdem die größten Pfützen beseitigt sind – bewährt haben sich hier Kehrschaufeln zum Wasserschippen und der alte gute Scheuerlappen – sollten Sie Ihre WG „Rugard“ über den entstandenen Schaden informieren, damit eine schnelle Behebung der Schäden und eine Schadensbegrenzung möglich wird. Als Nächstes müssen Sie Ihre Versicherung über den Schaden informieren.

Die Hausratversicherung

Grundsätzlich ist eine Hausratversicherung für jeden sinnvoll, der Mieter ist und sein Wohnungsinventar gegen unvorhersehbare Schäden schützen will. Im Fall eines Schadens ersetzt die Versicherung den Neuwert oder die Reparatur der Gegenstände. Bei einem Brand kann schnell die komplette Wohnungseinrichtung betroffen sein. Repariert der Mieter die Beschädigungen selbst, bekommt er die Materialkosten und eine Entschädigung für die aufgewandte Zeit ersetzt.

DIESE SCHÄDEN SIND STANDARDMÄSSIG BEI FAST ALLEN ANBIETERN ABGEDECKT:

- Einbruch: Neben dem Einbruch fällt darunter auch Raub unter der Anwendung oder Androhung von Gewalt
- Vandalismus: Abgedeckt ist außerdem die vorsätzliche Beschädigung des Hausrats durch einen Eindringling
- Leitungswasser: Wasserschäden durch ausgetretenes Leitungswasser, Frost oder Bruch werden von der Hausratversicherung übernommen
- Feuer: Feuerschäden infolge von Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion oder dem Kontakt mit einem Luftfahrzeug sind abgedeckt
- Sturm und Hagel: Hagelschäden sind unabhängig von der Größe der Hagelkörner versichert, Sturmschäden erst ab Windstärke 7; allerdings sollte bedacht werden, dass damit keine Sturmschäden abgedeckt sind, die am Gebäude entstehen

Mit einer Hausratversicherung sind alle beweglichen Gegenstände im Wohnraum sowie dazugehörigen Gebäuden (z. B. Garagen, Terrassen, Loggien) gegen alle zuvor aufgeführten Ereignisse geschützt. Zum Hausrat zählen Einrichtungsgegenstände, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände



OPTIONALE LEISTUNGEN

Neben den oben aufgeführten Leistungen ist es möglich, weitere Risiken mitzuversichern. Dabei gilt es abzuwägen, welche Leistungen nach eigenem Ermessen sinnvoll sind. Zusätzliche Leistungen gehen grundsätzlich mit einem Mehrbeitrag einher. Zusatzoptionen können z. B. folgende sein:

- Überspannungsschäden durch Blitzschlag,
- Fahrraddiebstahl,
- Glasbruch,
- Diebstahl von Gegenständen aus dem eigenen Auto,
- Wasserschäden durch Aquarium

BERECHNUNG DER KOSTEN

Die Höhe des Versicherungsbeitrags richtet sich nach der Versicherungssumme, der Quadratmeterzahl ihrer Wohnung sowie den gewünschten Zusatzleistungen. Um eine Unterversicherung zu vermeiden, die sich im Schadensfall nachteilig für Sie auswirkt, sollten Sie regelmäßig den Gesamtwert Ihres Hausrates überprüfen und die Versicherungssumme gegebenenfalls anpassen. Praktisch ist es, den Wert der Versicherung anhand der Wohnungsgröße zu berechnen. Von Experten werden hier 600 € bis 700 € pro Quadratmeter empfohlen. Daraus ergibt sich dann die Höhe der Deckungssumme. Besteht keine Hausratversicherung, tritt die Gebäudeversicherung in Kraft. Hier ist jedoch nicht das persönliche Eigentum der Mieter versichert, sondern nur die Kosten für die Beseitigung der entstandenen Schäden am Haus inklusive Malerarbeiten. Zuletzt bleibt dem geschädigten Mieter ohne eigene Hausratversicherung nur noch die Möglichkeit, über die Haftpflichtversicherung des Schadenverursachers Ersatz zu verlangen. Dazu ist es jedoch notwendig, dem Verursacher Fahrlässigkeit vorzuwerfen und zu beweisen. Aber selbst wenn das möglich sein sollte, bekommt der geschädigte Mieter jetzt nur den weitaus geringeren Zeitwert der beschädigten Sache ersetzt und nicht den Preis für eine gleichwertige Neuanschaffung.

Die Privathaftpflichtversicherung

Wenn Sie einen Schaden verursachen, sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, dafür aufzukommen – und das in unbegrenzter Höhe. Je nach Ausmaß des Schadens kann das sogar die Existenz gefährden und in die Privatinsolvenz führen. Wenn Sie über eine Haftpflichtversicherung verfügen, müssen Sie sich im Fall eines Schadens keine Sorgen machen. Sie übernimmt die Kosten und wehrt auch unberechtigte Schadensersatzansprüche ab. In jedem Fall lohnt es sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Sie sollten sich im Voraus informieren, welche Leistungen die private Haftpflichtversicherung beinhaltet.



In der Regel sind folgende Schäden abgedeckt:

PERSONENSCHÄDEN

Darunter fallen Schäden, bei denen durch eigenes Verschulden Personen verletzt werden. Das betrifft beispielsweise Schäden im Straßenverkehr. Allerdings bietet die Versicherung keinen Schutz bei Schäden, die Autofahrer verursachen. Dafür wird eine **Kfz-Versicherung** benötigt.

SACHSCHÄDEN

Wenn durch Ihr Verschulden Gegenstände beschädigt oder zerstört wurden, fällt das unter den Sachschaden. Wenn Sie bei Freunden zu Besuch sind und eine Vase herunterwerfen, gilt das als Sachschaden. Es werden auch Mietsachschäden abgedeckt, z. B. ein Wasserschaden am Gebäude durch Ihre defekte Waschmaschine oder die übergelaufene Badewanne. Bedenken Sie auch, dass mit der Haftpflicht nur Eigentum des Vermieters abgedeckt wird und nicht Ihr eigenes.

KOSTEN DER HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Der jährliche Beitrag für eine private Haftpflichtversicherung ist sehr gering, sodass Sie nicht aus Spargründen auf diese Versicherung verzichten sollten. Die Kosten variieren allerdings je nach der persönlichen Lebenssituation zwischen 60 € und 100 € im Jahr – ein Single zahlt weniger Beitrag als eine komplette Familie.

HÖHE DER DECKUNGSSUMME

Darunter ist die maximale Entschädigung zu verstehen, die der Versicherer für einen Schadensfall bezahlt. Diese kann zwischen 1 und 10 Millionen Euro liegen. Empfehlenswert ist eine Deckungssumme von mindestens 3 Millionen Euro, am besten aber 5 bis 10 Millionen. Denn gerade diese Schäden können schnell Millionenhöhe erreichen und Sie in einen finanziellen Ruin stürzen. Sind die Kosten nämlich zu gering gewählt, müssen Sie alle Kosten, die über die Deckungssumme hinausgehen, selbst tragen.



TIME TO SAY GOODBYE

KÜNDIGUNG DER WOHNUNG FESTLEGUNGEN UND FRISTEN

Die Kündigung der Wohnung unterliegt dem Mietrecht und ist im Nutzungsvertrag festgelegt (in der Regel bis zum 3. Werktag zum Ablauf des übernächsten Monats – z. B. am 02.01. zum 31.03.). Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen (Fax oder E-Mail genügt nicht). Die Kündigung der Mitgliedschaft unterliegt dem Genossenschaftsrecht und ist in der Satzung festgelegt. Sie ist grundsätzlich nur zum 31.12. (Ende des Geschäftsjahres) möglich mit 3-monatiger Kündigungsfrist (z. B. 30.09.2022 zum 31.12.2022). Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt im Ergebnis der Jahresversammlung der Genossenschaft zum 30.06. des Folgejahres (im Beispiel oben am 30.06.2023). Die Kündigung ist schriftlich und formgebunden (Formulare in der Geschäftsstelle) vorzunehmen.

Ein Mitglied ist verstorben – Information für Hinterbliebene

Für Hinterbliebene ist es wichtig, dass Sie uns durch Vorlage der Sterbeurkunde unterrichten. Nach der Anzeige sind wir Ihnen bei der Erledigung aller Formalitäten behilflich. Die wichtigsten Informationen hierzu haben wir im Folgenden für Sie zusammengestellt.

Der Nutzungsvertrag

Mit dem Tod des Mitglieds tritt der Ehegatte, Lebenspartner bzw. treten die Erben in das Nutzungsverhältnis ein bzw. führen dieses zu den bisherigen Vertragsbedingungen fort. Alle Pflichten und Rechte, die aus dem Nutzungsverhältnis entstehen (z. B. Mietzinszahlungen), gehen auf die betreffenden Personen über. Wollen die Erben oder der Lebenspartner das Nutzungsverhältnis nicht weiterführen, können Sie den Nutzungsvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von 3 Monaten bzw. der vertraglich vereinbarten Frist kündigen. Bei Kündigung ist der Erbe oder die Erbengemeinschaft für die Räumung der Wohnung sowie für die ordnungsgemäße Rückgabe an unseren Hauswart zuständig.

Die Mitgliedschaft

Nach dem Tod des Mitglieds geht die Mitgliedschaft zunächst auf die Erben über. Sie endet satzungsgemäß am 31.12. des Jahres, in dem das Mitglied verstorben ist. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt Ende Juni des Folgejahres an die Erben.



ÜBERGABE DER WOHNUNG

ABLAUF UND ANFORDERUNGEN

1. Die Wohnungsübergabe erfolgt im Rahmen der Geschäftszeiten und bei Tageslicht. Der Termin ist mit der Vermietungssachbearbeiterin (Frau Schulz Tel. 03838 / 20 13 21) abzustimmen. Die Wohnungsübergabe ist durch das Genossenschaftsmitglied bzw. Mieter persönlich in der Wohnung und mit dem Technischen Hausverwalter bzw. dem Hauswart durchzuführen. In Ausnahmefällen kann die Übergabe durch einen Vertreter mit schriftlicher Vollmacht erfolgen.

2. Mindestens 14 Tage vor der beabsichtigten Wohnungsübergabe ist zu Fragen des geforderten Zustands der Wohnung bei der Übergabe (z. B. Einbauten, Wand- und Deckenverkleidungen, Mängel, Renovierungszustand) eine Vorabnahme zu vereinbaren.

3. Bei der Übernahme wird u. a. festgestellt und protokolliert:

- A) Technische Mängel und Schäden an der Wohnung mit Festlegungen über die mögliche Beseitigung und ihre Finanzierung (selbstverschuldete Schäden auf Kosten des Mieters, Verschleiß- und Alterungsschäden auf Kosten der Genossenschaft).
- B) Der Renovierungszustand und die aus dem Nutzungsvertrag abgeleitete Pflicht zur Renovierung. Grundsätzlich ist bei entsprechenden fachlichen Voraussetzungen die Eigenleistung möglich. Nicht fachmännisch ausgeführte Schönheitsreparaturen, die zur Ersatzpflicht des Mieters führen sind:
 - die alte Tapete wurde nicht entfernt und überklebt bzw. Unebenheiten wurden vor dem Tapezieren nicht geglättet
 - hinter Möbelteilen wurde nicht oder nicht neutapeziert
 - Tapetenbahnen wurden nicht auf Stoß geklebt oder enden nicht an der Fußbodenleiste
 - Tapeten lösen sich teilweise an den Stößen und dahinter befinden sich größere Luftblasen

Durch die Genossenschaft besteht jedoch auch das Angebot der Ausführung der Renovierung durch die eigenen Maler. In diesem Fall ist eine Pauschale für unterlassene Schönheitsreparaturen im Protokoll festzulegen und nach Rechnungslegung an die Genossenschaft zu entrichten. Die Pauschalen entsprechen nur ca. 50 % der Kosten, die durch eine Malerfirma kalkuliert werden und mietrechtlich in Anspruch zu nehmen wären.



4. Bei der Übergabe wird folgender Zustand gefordert:

- Wohnung und Keller leer und besenrein
- Inventar, vor allem die Sanitärobjekte, müssen sauber sein
- Zu Reinigen sind außerdem die Fenster, Profile und Laibungen
- Alle Einbauten wie z. B. Deckenplatten, Paneele, Holzverkleidungen, Regale und nicht fachgerecht durchgeführte Fliesenarbeiten müssen entfernt werden; Kleberückstände und Putzschäden sind zu beseitigen
- Teppichböden und Auslegeware, einschließlich Kleberückstände, sind zu entfernen
- Eigenmächtige Änderungen (z. B. E.-Anlage, Druckspüler, Balkonverkleidung, Falttüren, Anschluss Küchenspüle) sind in den Ausgangszustand zurückzuführen
- Der Rückbau betrifft auch die vom Vormieter übernommenen Gegenstände
- Übergabe aller Schlüssel einschließlich der nachgefertigten Schlüssel
- Rückbauten können entfallen, wenn sich bis zur Abnahme ein Nachmieter schriftlich zur Übernahme verpflichtet hat

5. Kostenlose Entsorgung von Sperrmüll ist rechtzeitig mit der entsprechenden Karte (beim Hauswart erhältlich oder online unter: www.lk-vr.de/Kreisverwaltung/Abfallwirtschaft/) anzumelden, so dass am Tag der Wohnungsübergabe der Sperrmüll entsorgt ist. Sollten Sie infolge eines Möbeltransports an einen bestimmten Termin für die Entsorgung gebunden sein, müssen Sie bei der Anmeldung dies fordern. Sperrmüll, der nach der Übergabe der Wohnung noch vorhanden ist, wird mittels Container kostenpflichtig entsorgt und bei Finanzierung durch die Genossenschaft mit Verzinsung vom Auseinandersetzungsguthaben einbehalten.

6. Die Mietzahlung erfolgt bis zum Vertragsablauf (Ende der Kündigungsfrist). Bei vorzeitiger Neuvermietung endet die Mietzahlung mit Mietbeginn des neuen Mieters.

KONTAKT

ALLE ANSPRECHPARTNER AUF EINEN BLICK

Sehr geehrte Mitglieder,
wir sind selbstverständlich bemüht, für Sie erreichbar bzw. ansprechbar zu sein. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass zum Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf Grund der jeweils geltenden behördlichen Verordnungen die unten genannten Öffnungszeiten eingeschränkt sein können. Bitte informieren Sie sich dazu auf unserer Homepage und nutzen Sie die Möglichkeiten, telefonisch einen Termin zu vereinbaren.

Ansprechpartner, Sprechzeiten und Telefonnummern:

Sprechzeit Vorstand und Mitarbeiter Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr / 15:00 – 18:00 Uhr

Zu dieser Zeit sind der Vorstand und die Mitarbeiter unangemeldet zu allen Problemen erreichbar.

(Bitte diese Sprechzeit nicht für telefonische Anfragen nutzen, da diese Zeit den Besuchern vorbehalten ist!)

Nur für Wohnungsinteressenten und bei Neuvermietung zusätzlich

Ines Schulz Tel. 0 38 38 / 20 13 21

Montag 13:00 – 15:00 Uhr Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr / 15:00 – 18:00 Uhr

Donnerstag 15:00 – 18:00 Uhr Freitag 10:00 – 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Außerhalb der Sprechzeiten können wir Ihnen nur nach Voranmeldung persönlich zur Verfügung stehen!

Für Reparatur- und Störungsmeldungen persönlich und telefonisch

Hauswarte Tel. 0 38 38 / 20 13 22 Mo – Fr 07:00 - 8:00 Uhr

Diese Zeit für Reparatur- u. Störungsmeldungen ist unbedingt einzuhalten,
da die Hauswarte anschließend im Außendienst tätig sind.

Wohnungsübergabe / -übernahme

Ines Schulz Tel. 0 38 38 / 20 13 21

Dirk Wiedenhöft Tel. 0 38 38 / 20 13 25

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Sekretariat Vorstand und Vermietung Gästewohnungen Katharina Albert Tel. 20 13 0

Wohnungsbewerbung, Vermietung, Kündigung Ines Schulz Tel. 20 13 21

Finanzbuchhaltung Heike Arndt Tel. 20 13 37

Mietenbuchhaltung Gerlinde Karbe Tel. 20 13 32

Betriebskostenbuchhaltung Stefanie Hückstedt Tel. 20 13 33

Wohnungsabnahme / -übergabe, Instandhaltung Dirk Wiedenhöft Tel. 20 13 25

Sachbearbeiterin Technischer Bereich Andrea Lottermoser Tel. 20 13 31

Mitgliederverwaltung, Geschäftsguthaben Doreen Karbe Tel. 20 13 12

Sachbearbeiterin Kaufm. Bereich / Vermietung „Rugard Saal“ Cindy Golz Tel. 20 13 35

IT-Administrator Jörn Weihert Tel. 20 13 51

Sozialarbeiterin Josefine Wiedenhöft Tel. 20 13 46

(Straße der DSF 5 | Sprechzeiten: Di und Do: 10:00 – 12:00 Uhr)

Hauswarte

Heiko Dinse Tel. 20 13 41 Bergen-Süd (Str. d. DSF, W-Pieck-Ring [Satteldachhäuser]),
Friedensstraße, Rugardhof, Glowe

(Straße der DSF 10 | Sprechzeit: Mo – Fr: 07:00 – 08:00 Uhr)

Christian Boy Tel. 20 13 63 Bergen-Süd (O.-Grotewohl-Ring, H.-Matern-Str.,
W.-Pieck-Ring [Plattenbauten]), Billrothgarten

(Straße der DSF 10 | Sprechzeit: Mo – Fr: 07:00 – 08:00 Uhr)

Andreas Ulbig Tel. 25 41 70 Bergen-Rotensee

Fax. 40 47 362

(Likedeelerstraße 51 | Sprechzeiten: Di: 16:00 – 18:00, Do: 13:00 – 13:30 Uhr)

Torsten Töllner Tel. 038393 / 43 65 20 ... Binz

Fax. 038393 / 13 68 45

(Dünenstraße 33 e | Sprechzeit: Do: 11:00 – 11:30 Uhr)

Mathias Holst Tel. 20 13 42 Bergen (Maxim-Gorki-Straße), Putbus, Lauterbach, Samtens

(Straße der DSF 10 | Sprechzeit: Mo – Fr: 07:00 – 08:00 Uhr)

