

Aa



MIETER LEXIKON

Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG

Impressum

Herausgeber Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG
Schädestraße 19A
06712 Zeitz
Telefon 03441 80510
E-Mail info@zeitzerweg.de

Redaktion Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG

Layout / Druck  blochwitz.info

Mieterlexikon

der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG



4. Auflage – Geänderte Fassung vom 28.04.2020
WD.E.10.002

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	6
Aufsichtsrat	7
Aufzug	7
Bankverbindung	7
Barrierearmes Wohnen	7
Bauliche Veränderungen	8
Bedienungsanleitungen	8
Beschwerden	8
Betriebskosten	8
Blumenkästen	9
Bodenkammer / Dachboden	9
Brandschutz	9
Dauernutzungsvertrag	10
Fernsehen	10
Gastherme	11
Gästewohnungen	11
Garagen	11
Gelbe Tonne / Gelbe Säcke	11
Gemeinschaftsräume	12
Genossenschaft	12
Grillen	13
Hausreinigung / Pflege Wohnumfeld	13
Hausnotruf	13
Hausordnung	14
Haustafel	14
Hausverantwortlicher (HV)	14
Hausversammlung	15
Havarie	15
Heizen	15

Homepage	16
Instandhaltung / Instandsetzung	16
Keller	16
Kündigung	16
Lärm	17
Legionellenprüfung	17
Lüften	18
Meldepflicht	18
Mieterkeller	18
Mieterpflichten	18
Mietertreff	19
Mietzahlung / Zahlung der Nutzungsgebühr	19
Mitgliederzeitschrift	20
Mitglied / Mitgliedschaft	20
Modernisierung	20
Möblierte Wohnung	21
Müll	21
Parabolspiegel	22
Personenzahländerung	22
PKW-Stellplatz	22
Rauchwarnmelder	22
Reparaturauftrag	23
Satzung	23
Schlüssel	23
Schönheitsreparaturen	24
Service-Card	24
Sperrmüll	24
Straßenreinigung	25
Tierhaltung	25
Untervermietung	25
Veranstaltungen	26

Verbrauchsabhängige Abrechnung	26
Versicherung	26
Vertreterversammlung	27
Vorstand	27
Wohneigentum	27
Wohnungsbauprämie	27
Zeitler Wohnungsgenossenschaft eG	28
Zentrale Warmwasserversorgung	28

PRÄAMBEL

Liebe Mieterinnen und Mieter,

mit unserem Mieterlexikon möchten wir Ihnen einen umfassenden Überblick über alle wesentlichen Miet- und Wohnungsfragen geben. Es bietet Ihnen zuverlässige Informationen rund ums Wohnen. Das Mieterlexikon orientiert sich an klaren Darstellungsgrundsätzen. Das sich am Anfang dieses Ratgebers befindende Stichwortverzeichnis soll Ihnen helfen, die Suche zu vereinfachen. Die Suchbegriffe sind alphabetisch angeordnet. Schnell und unkompliziert können Sie so Ihre Fundstellen nachschlagen.

Um Ihnen den Umgang mit unserem Ratgeber zu erleichtern, sind Querverweise eindeutig zwischen den Stichwörtern hervorgehoben. In den zusätzlichen Rechtsverweisen finden Sie ergänzende bzw. umfassendere Informationen zum Sachverhalt. An verschiedenen Stellen wird im Ratgeber auf notwendige Formulare hingewiesen, diese liegen in unseren Geschäftsstellen aus oder können zusätzlich auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Auf gute Nachbarschaft!

Ihre Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat ist Organ und Kontrollgremium der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden

durch Gesetz und Satzung bestimmt. Er wird von den Vertretern der Genossenschaft in der Vertreterversammlung für 5 Jahre gewählt.

Rechtsverweis: Satzung

AUFZUG

Die Aufzüge sind Anlagen, mit denen Personen oder Lasten in einer beweglichen Kabine in vertikaler Richtung transportiert werden können. In den Aufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast nicht überschritten wird. Die Kabine ist in geeigneter Form vor jeder Beschädigung zu schützen.

Im Havariefall (z. B. eingeschlossene Personen) erfolgt die Benachrichtigung des Havariedienstes über das im Aufzug befindliche Notrufgerät. Mit der Sprechanlage kann dann ständig Kontakt mit einer verantwortlichen Person in der Servicezentrale der Firma KONE gehalten

werden, welche die erforderlichen Maßnahmen umgehend einleitet. Telefonisch ist der 24-Stunden-Notdienst der Firma KONE unter der Rufnummer 0800 - 880 1188 erreichbar.

Bei Unregelmäßigkeiten ist die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG umgehend zu informieren.

Im Brandfall ist die Benutzung des Aufzuges untersagt.

Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht zu Spielzwecken benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.

BANKVERBINDUNG

Die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG verfügt über folgende Geschäftskonten, die Sie wahlweise für Mietzahlungen etc. Nutzen können:

Sparkasse Burgenlandkreis
IBAN DE21 8005 3000 3100 0001 52
BIC NOLADE21BLK

Commerzbank
IBAN DE80 8004 0000 0458 8828 00
BIC COBADEFF800

BARRIEREARMES WOHNEN

Unser Ziel besteht darin, unsere älteren oder gesundheitlich beeinträchtigten Mieter dahingehend zu unterstützen,

dass sie bis ins hohe Alter in ihren vertrauten eigenen vier Wänden leben und im gewohnten Wohnumfeld bleiben

können. Ferner sind wir bestrebt, bei Neuvermietung barrierearmen Wohnraum bereitzustellen. Vor Ort führen wir

gern zum Thema barrierearmes Wohnen Wohnberatungen durch.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Bauliche Veränderungen sind alle baulichen Maßnahmen, mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen, welche der Mieter in seiner Wohnung auf eigene Kosten und in eigener Regie vornimmt.

Zu den baulichen Veränderungen zählen u. a. das Anbringen von Balkonmarkisen und Balkonverglasungen, der Einbau von Deckenverkleidungen oder auch das Verlegen von Laminat.

Für diese Maßnahmen ist im Vorfeld stets eine Genehmigung beim Vermieter zu beantragen. Die Genehmigung erfolgt in Schriftform und legt fest, ob und in welcher Art und Weise die bauliche Veränderung zulässig ist und wie bei Auszug aus der Wohnung zu verfahren ist.

BEDIENUNGSANLEITUNGEN

Verschiedene Bedienungsanleitungen, z. B. zur Handhabung einer Gastherme

oder zur Türpflege, liegen auf Anfrage in unseren Geschäftsstellen für Sie bereit.

BESCHWERDEN

Beschwerden sind Chancen für unsere Genossenschaft, die uns Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen. Sie können sowohl positiver wie auch negativer Natur sein. Das heißt, auch Danksagungen und Lob werden in unserem Beschwerdemanagement erfasst. Sie erhalten so die Möglichkeit, uns Ihre Zufriedenheit oder Unzufriedenheit deutlich zu signalisieren. Sollten Sie Anlass zu einer Be-

schwerde haben, bitten wir Sie, uns dies schriftlich oder aber auch in einem persönlichen Gespräch mitzuteilen.

Zur Niederschrift Ihrer Beschwerde liegt in unseren Geschäftsstellen ein entsprechendes Formular aus bzw. besteht die Möglichkeit, dieses im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de herunterzuladen.

BETRIEBSKOSTEN

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen,

Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ Mit entsprechender Vereinbarung im Dauernutzungsvertrag werden diese Kosten auf die Mieter übertragen.

Die Betriebskosten müssen monatlich als Vorauszahlung für kalte und warme Betriebskosten bzw. vereinzelt nur kalte Betriebskosten mit der Nutzungsgebühr gezahlt werden. Sie werden in angemessener Höhe vereinbart und jährlich nach erfolgter Abrechnung angepasst.

Die Betriebskostenabrechnung umfasst den Zeitraum 01.01.–31.12. eines jeden Jahres. Mit dieser geht Ihnen ebenfalls die Heiz- und Wasserkostenabrechnung zu. Wohnungen, welche durch eine Eta-genheizung versorgt werden, erhalten

die Abrechnung darüber von ihrem jeweiligen Versorger.

Die Erstellung und Herausgabe erfolgt im Folgejahr. In dieser sind alle angefallenen Betriebskostenarten einzeln aufgelistet. Der für Ihre Wohnung angefallene Kostenanteil wird den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für Sie eine Gutschrift oder eine Nachbelastung.

Rechtsverweis: BetrKV, Dauernutzungsvertrag, HKVO

BLUMENKÄSTEN

Die Hausordnung erlaubt das Anbringen von Blumenkästen, sofern sichergestellt ist, dass hierdurch niemand zu Schaden kommt. Bei neuen Balkonanlagen und –brüstungen ist jedoch vorher die Abstimmung mit dem Vermieter notwendig. Damit Ihre Pflanzen wachsen und gut gedeihen, benötigen Sie natürlich ausreichend Wasser. Bitte achten Sie bei Ihrer

Pflanzenpflege darauf, dass Ihre Nachbarn nicht durch Gießwasser oder herabfallende Pflanzenrest gestört werden. Es wäre sogar angebracht, Pflanzgefäße mit einem Wasserspeicher, ohne Ablauföffnung, zu verwenden. Zudem ist zu beachten, dass starkes Gießen der Blumen auch den Balkonbrüstungen sowie dem Fassadenputz schadet.

BODENKAMMER / DACHBODEN

In unseren Altbau-Objekten finden Sie einen Dachboden. Dieser kann von der Allgemeinheit genutzt werden, z. B. als Wäscheboden. Zudem ist einigen Woh-

nungen zusätzlich zum Kellerabteil eine Bodenkammer als Abstellmöglichkeit zugeordnet.

BRANDSCHUTZ

Zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen in Wohngebäuden ist es erforderlich, die brandschutztechnischen Anforderungen im Sinne des Bauordnungsrechts nach §14 Abs.1 Bauordnung Sachsen-Anhalt einzuhalten.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, dass der Entstehung eines Brandes und

der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Einhaltung dieser Grundforderung bedeutet:

In Treppenhäusern und bauordnungsrechtlich allgemein zugänglichen Fluren, Kellern und Böden ist das Abstel-

len von brennbaren Gegenständen und Einrichtungen jeder Art nicht zulässig! Nicht brennbare Gegenstände und Einrichtungen dürfen darüber hinaus die Rettungswege nicht einengen. Befinden sich brennbare Materialien in einem Treppenhaus oder einem allgemein zugänglichen Flur, so gelten diese Teile des Rettungsweges im Brandfall infolge der Begünstigung der Ausbreitung von Feuer und Rauch als nicht sicher. Sie sind deshalb unverzüglich wegzuräumen, weil

ansonsten hier ein klarer Verstoß gegen § 14 Abs. 1 der Bauordnung Sachsen-Anhalt vorliegt und als strafbare Handlung betrachtet werden kann. Zuwiderhandlungen können zu empfindlichen Ordnungsstrafen führen.

Das Lagern von feuergefährlichen und leicht entzündbaren Stoffen in Keller- und Bodenräumen ist unzulässig.

Rechtsverweis: Bauordnungsrecht, Hausordnung

D

DAUERNUTZUNGSVERTRAG

Ein Dauernutzungsvertrag gleicht inhaltlich im Wesentlichen einem ganz normalen Mietvertrag. Im Unterschied zu anderen Mietern haben Genossenschaftsmitglieder jedoch ein Dauernutzungsrecht an der gemieteten Wohnung. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf des

Vermieters kommt nicht in Frage. Grundsätzlich gilt: Ein Dauernutzungsvertrag für eine Genossenschaftswohnung unterliegt wie jeder andere Mietvertrag den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

F

FERNSEHEN

Die Multimediaversorgung unserer Wohnungsbestände ist durch leistungsfähige Kabel-Glasfasernetze sichergestellt, so dass im gesamten Wohnungsbestand unserer Genossenschaft in Zeit ein einheitliches Produktportfolio für unsere Mieter nutzbar ist.

Das bedeutet, dass sämtliche Wohnungen in Zeit bereits mit einer Multimediaanschlus ausgestattet sind. Das Entgelt für die TV-Basisversorgung wird bequem über die Nebenkosten abgerechnet. Jede dieser Wohnungen ist mit einem Multimedia-Anschluss inklusive digitalen TV-Programmen (HD & SD), auf Wunsch auch ein Internetanschluss mit bis zu 512 kbit/s Downloadgeschwindigkeit, ausgestattet.

Eine aktuelle Programmübersicht finden Sie auf unserer Homepage unter www.zeiterwg.de/service/#tv-breitbandversorgung.

Wenn Sie von einer Störung des TV-Signals betroffen sind, dann erreichen Sie die Netz-Experten von Vodafone Kabel Deutschland unter:

Telefon 0800 5266625

Online www.vodafone.de/ausfall

Durch die mit Vodafone Kabel Deutschland geführten Verhandlungen ist es uns gelungen, besondere Bewohner-Rabatte für unsere Genossenschaftsmitglieder zu vereinbaren. Folglich profitieren unsere Mieter bei der Bestellung eines Endkundenproduktes von exklusiven Preisvorteilen und sparen bares Geld durch den attraktiven BewohnerPlus-Rabatt von Vodafone Kabel Deutschland. Auf der speziellen Website www.bewohnerplus.de sind ansprechende Angebote für das GigaTV,

für Telefonie und schnelles Internet zu finden. Zusätzlich erhalten Sie dort Sonderkonditionen im Bereich Mobilfunk.

Auf den Gemeinden werden Sie durch die jeweilige Antennengemeinschaft versorgt.

GASTHERME

Eine Gastherme ist eine weit verbreitete technische Vorrichtung, die zum Erzeugen von warmem Wasser und zur Versorgung der Heizung mit Warmwasser eingesetzt wird. Der Betrieb erfolgt dabei mit Erdgas. Wohnungen in Häusern der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG, welche nicht mit Zentralheizungen/ oder Fernwärme ausgestattet sind, werden in der Regel mit Thermen in der Wohnung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Weiterhin gibt es Wohnungen, in denen nur die Warmwasserbereitung mittels Gasthermen erfolgt.

Zumeist sind die Thermen in der Küche, Bad oder im Flur an der Wand montiert.

Im Gegensatz zu einem Wasserboiler wird bei der Therme das Wasser erst erhitzt, wenn es benötigt wird. Das Wasser wird hierbei von einem Durchlauferhitzer erwärmt. Öffnet man also beispielsweise den Warmwasserhahn, dann erkennt die Therme den Durchfluss des Wassers und öffnet das Gasventil, um das Wasser zu erhitzen. Genau so funktioniert es auch bei einer Heizung, die mit einer Therme betrieben wird. Denn auch hier wird das Gasventil erst geöffnet, sobald man die Heizung aufdreht. Der Nachteil der Therme besteht darin, dass immer erst einmal ein paar Sekunden vergehen, bis das warme Wasser bereitgestellt wird.

GÄSTEWONUNGEN

Wir haben für die Gäste unserer Mitglieder und die Besucher der Stadt Zeitzer Gästewohnungen verschiedener Größen eingerichtet. Diese sind mit allem ausgestattet, was einen angenehmen Aufenthalt garantiert.

Mehr Informationen zu unseren Gästewohnungen bezüglich der Lage, der Prei-

se und der Ausstattungen sowie der Buchungen erhalten Sie wie folgt:

1. www.zeitzerwg.de/gaestewohnungen
2. Über die Betreuer der Gästewohnungen, Telefon 03441 8051-52
3. Kostenfreier Service-Ruf: 0800 4411123

GARAGEN

In verschiedenen Wohngebieten stellen wir unseren Mitgliedern Garagen zur Anmietung zur Verfügung. Sollten Sie Inte-

resse haben, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

GELBE TONNE / GELBE SÄCKE

In die gelben Tonnen bzw. Säcke gehören

Verkaufsverpackungen aus Leichtstoffen,

wie z.B. Styroporschalen, Kunststoffe, Verbundstoffe sowie andere Kunststoffgegenstände, wie Plastikschüsseln oder Wäschekörbe usw. Eine genaue Auflistung, welche Verpackungen in die gelben Tonnen bzw. Säcke gehören und welche nicht, entnehmen Sie bitte dem

Abfallratgeber der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AÖR, der zu Anfang eines jeden Jahres allen Haushalten zugestellt wird. Der Entsorgungsrhythmus ist ebenfalls im Abfallratgeber bzw. auf der Homepage der Abfallwirtschaft (www.awsas.de) veröffentlicht.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Gemeinschaftsräume sind Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Sie befinden sich außerhalb der Wohnung und stehen allen Mietern des Hauses zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Dazu gehören u. a. Wasch- und Trockenräume. Diese sind nach Benutzung zu reinigen und zu lüften. Die zeitliche Inanspruchnahme ist von den Mietern im Haus z. B. über einen ausgehängten Kalender zu planen. Der Fahrradkeller ist nur für das Abstellen von Fahrrädern, Trittrollern, Kinderwagen, das Lagern von Streugut sowie der Reinigungsgeräte und ggf. des Rasenmähers zu nutzen.

Sollte ein extra dafür vorgesehener Abstellraum im Treppenhaus vorhanden sein, so ist dieser zum Abstellen von Kinderwagen und vorhandener diverser Kinderspielsachen zu nutzen.

Die Treppenhäuser sind grundsätzlich für den ungehinderten Durchgangs-

verkehr freizuhalten. Kinderwagen oder Rollatoren dürfen im Treppenhaus nur abgestellt werden, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Gemeinschaftsräume dürfen ohne Genehmigung des Vermieters nicht für andere als die vorgesehenen Zwecke genutzt werden. Sie sind keine Sperrmüllablageplätze. Verschlossene Wohnraummöbel gehören aus hygienischen Gründen nicht in einen Wäschetrockenraum. Dies trifft ebenfalls auf die zur Überwinterung abgestellten Balkon- und Gartenpflanzen zu. Sollte sich dennoch ein kurzfristiges Ablagern der bereits erwähnten Gegenstände erforderlich machen, so ist dies mit der Hausgemeinschaft abzustimmen.

Rechtsverweis: Hausordnung

GENOSSENSCHAFT

Das Genossenschaftswesen entwickelte sich Mitte des 19. Jahrhunderts, als die erste Blütezeit der Industrie zur Landflucht führte und sich in den Städten arbeitswillige Menschen drängten, die allein hilflos und schwach, gemeinsam aber eine Wirtschaftsmacht waren. Das erkannte auch der Staat. Im Jahr 1889 beschloss der Reichstag ein Genossenschaftsgesetz. Die zentrale Aussage: In Genossenschaften

soll es eine unbeschränkte Haftung, wie bis dahin üblich, nicht geben. Das hieß, die Mitglieder hafteten nicht mehr mit ihrer gesamten Existenz, sondern mit der Höhe ihres Genossenschaftsanteils. Das derart begrenzte Risiko brachte die ersten Baugenossenschaften richtig in Schwung. Die Arbeiter und Handwerker, die ihr Ersparnis zusammensetzten, damit daraus Häuser und Wohnungen gebaut würden,

durften sich sicherer fühlen, einmal Miteigentümer zu sein. Charakteristisch für die genossenschaftliche Organisationsform sind die sogenannten „S-Prinzipien“. Bei diesen handelt es sich um Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

In allen Genossenschaften gilt das demokratische Prinzip. Es hat nicht der das Sagen, der die meisten Anteile erwirbt, sondern jedes Mitglied hat eine Stimme.

Heute sind große Genossenschaften ähnlich organisiert wie andere Wirtschaftsunternehmen. Es gibt einen, der die Geschäfte führt. Es gibt einen von den Mitgliedern gewählten Rat, der diese Geschäftsführung kontrolliert. Und es gibt mindestens einmal im Jahr die Mitglieder- oder Vertreterversammlung, in der über die Grundsätze der Geschäftspolitik

entschieden wird. Sie ist das oberste Organ der Genossenschaft.

Genossenschaften verbieten sich, mit dem Gut Wohnung zu spekulieren oder höchstmögliche Gewinne zu erwirtschaften. Sie sind Unternehmen, die vollkommen unabhängig von staatlichen und politischen Einflüssen handeln, denn alle Geschäftsanteile sind in der Hand der Genossenschaftsmitglieder. Dadurch wird dem Unternehmen im Interesse der Mitglieder eine hohe Beweglichkeit gewährt.

Quelle: „Wohnen bei Genossenschaften – Für den Umgang mit einer immerjungen Idee“, Herausgeber: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.

GRILLEN

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude befindlichen Flächen nur mit Elektrogrill erlaubt. In jedem Fall

ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

Rechtsverweis: Hausordnung

HAUSREINIGUNG / PFLEGE WOHNUMFELD

Bei der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG werden viele Arbeiten im und um das Haus durch die Mieter selbst durchgeführt. Sollte dies aus Zeit-, Gesundheits- oder Altersgründen nicht möglich sein, arbeiten wir mit verschiedenen zuverlässigen Hausmeisterfirmen zusammen. Diese erledigen für Sie die kleine und große Hausreinigung, sowie

Kehrleistungen, Rasenmähd und den Winterdienst. Sollten Sie bzw. Ihre Hausgemeinschaft Interesse am Abschluss eines solchen Hausmeistervertrages haben, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Bei allen Neueinzügen wird die Hausordnung bereits durch eine Hausmeisterfirma übernommen.

HAUSNOTRUF

Das Hausnotrufsystem wird bei uns in Kooperation mit der GenoVital Betreu-

ung UG Eisenach angeboten. Mit einem Hausnotruf lässt sich schnelle Hilfe rund

um die Uhr anfordern. Das Sicherheitssystem wird am Körper getragen (Halskette, Armband). In einer Notsituation, wie z. B. einem Sturz, kann der Betroffene per Knopfdruck einen Alarm an die ver-

traglich verpflichtete Notrufzentrale senden, die dann umgehend Hilfe schickt. Sollten Sie Interesse haben, beraten wir Sie dazu gern.

HAUSORDNUNG

Das Bestreben Ihrer Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG liegt darin, allen Mitgliedern und Mietern ein angenehmes und ruhiges Wohnen zu sichern. Das ungestörte Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Die Beachtung und Einhaltung der Hausordnung bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Sie ist Bestandteil

Ihres Dauernutzungsvertrages und mit dessen Unterzeichnung verpflichtend. Exemplare der aktuellen Hausordnung liegen in den Geschäftsstellen aus oder können im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden.

Rechtsverweis: Dauernutzungsvertrag

HAUSTAFEL

In jedem unserer Hauseingänge befinden sich Haustafeln. Hier können durch die Mieter, Hausverantwortlichen, Vertreter und die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG Informationen rund ums Wohnen angebracht werden. Der Inhalt der Tafeln sollte immer aktuell gehalten

werden. Sollte die Tafel in Ihrem Hauseingang defekt sein, können wir Ihnen gern eine Neue zur Verfügung stellen. Sprechen Sie uns einfach dazu an.

In unserem Haus Sinfonie haben wir bereits vier Haustafeln auf Digital umgerüstet.

HAUSVERANTWORTLICHER (HV)

In der Regel gibt es in jedem Hauseingang der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG einen Ansprechpartner, den so genannten Hausverantwortlichen (HV). Er stellt das Bindeglied zwischen den Hausbewohnern und der Genossenschaft dar, ist Kontaktperson für die Mitarbeiter der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG. Er meldet ggf. Reparaturen und Vorkommnisse, die das Haus bzw. die Hausgemeinschaft betreffen und bekommt von der Genossenschaft Informationen für die Mieter seines Wohnhauses, die er als Aushang veröf-

fentlicht oder im Rahmen einer Hausversammlung bekannt gibt.

In den meisten Häusern wechselt der Hausverantwortliche jährlich reihum. Der neue Hausverantwortliche wird der Genossenschaft u. a. auf dem Hausversammlungsprotokoll mitgeteilt. Scheuen Sie sich nicht vor diesem Amt, es ist in der Regel mit keinem großen Aufwand verbunden!

HAUSVERSAMMLUNG

Traditionell gewachsen sind die Hausversammlungen. In der Regel finden sie einmal im Jahr statt und werden durch den jeweiligen Hausverantwortlichen organisiert und durchgeführt. Im Sinne der Gemeinschaft ist eine Teilnahme aller Hausbewohner wünschenswert. Denn Hausversammlungen tragen nicht nur zu einem guten Klima im Haus bei, sondern stärken das gemeinsame Zusammenleben. Miteinander reden, miteinander

lachen aber auch miteinander Probleme angehen und gemeinsam lösen sind die Ziele einer Hausversammlung. Sollten Sie eine Hausversammlung planen, so teilen Sie uns dies bitte entweder persönlich oder telefonisch mit. Wir werden Ihnen umgehend die erforderlichen Unterlagen zukommen lassen. Dabei spielt es keine Rolle, wie oft und zu welchem Zeitpunkt im Jahr Sie Ihre Hausversammlungen planen.

HAVARIE

Eine Havarie ist eine Betriebsstörung, welche ohne sofortige Hilfsmaßnahmen zu Personenschäden und ohne sofortige Reparaturmaßnahmen zu Schäden an der Bausubstanz führt (z. B. Rohrbruch, Gasgeruch, Aufzugshavarie mit eingeschlossenen Personen).

Im Havariefall ist zur Vermeidung von größeren Schäden umgehend ein Havariedienst zu benachrichtigen. Dieser kann über unsere gebührenfreie Servicenummer: 0800 – 44 11 123 erreicht werden. Hier erfolgt außerhalb der Geschäftszeiten – je nach Havarietyp – eine Rufweitschaltung zu den vertraglich gebundenen Havariedienstleistern.

Bei einer Aufzugshavarie ist der Havarie-

dienst der Firma KONE über die Rufnummer 0800 – 880 11 88 zu kontaktieren.

Für den Havariefall in Ihrer Wohnung ist es für uns – aber auch für Sie – von Vorteil, wenn Sie bei uns eine Kontaktadresse hinterlassen, beispielsweise Eltern, Kinder, gute Bekannte, Nachbarn etc. So können wir im Falle, Sie sind nicht zu erreichen, uns mit diesen in Verbindung setzen, um den Schaden schnellstmöglich zu beheben. Ein entsprechendes Formular zur Angabe Ihrer Kontaktperson liegt in unseren Geschäftsstellen aus oder kann im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden. Es genügt aber auch ein formloses Anschreiben.

HEIZEN

Die Beheizung der Wohnung ist Voraussetzung für ein behagliches und gesundes Wohnklima. Zur Vermeidung von Schäden an der Bausubstanz ist heizen selbstverständlich zwingend erforderlich.

Folgende Grundsätze sind dabei zu beachten:

Die Raumtemperatur sollte optimal bei

ca. 20 °C liegen. Alle Räume der Wohnung sind getrennt voneinander zu beheizen. Die Türen der einzelnen Räume sind dabei untereinander geschlossen zu halten. Je kälter die durchschnittliche Raumtemperatur ist, je intensiver ist zu lüften, da hier die Luft schneller an den Außenbauteilen kondensiert. Das heißt, bei Räumen wie z. B. dem Schlafzimmer,

welche niedriger temperiert werden (unter 18 °C), können Schäden an der Baustoffsubstanz nur verhindert werden, wenn die Luftfeuchtigkeit permanent weit unter 50 % gehalten wird. Eine Raumtem-

peratur von 15 °C darf auch hier nicht unterschritten werden – diese ist durch den Heizkörper im entsprechenden Raum einzuregulieren!

HOMEPAGE

Neuigkeiten unserer Genossenschaft, Hinweise zu aktuellen Veranstaltungen, Bilder sowie Wohnungsangebote und alles, was Sie über Ihre Zeitzer Wohnungsgenossenschaft wissen möchten, finden Sie auch

im Internet unter www.zeitzerwg.de. Zudem erreichen Sie Ihren Vermieter auch auf Facebook unter: www.facebook.com/Zeitzer.Wohnungsgenossenschaft.eG

INSTANDHALTUNG / INSTANDSETZUNG

Als Instandhaltung werden präventive Maßnahmen bezeichnet, die den bestehenden ordnungsgemäßen Zustand aufrechterhalten bzw. drohende Schä-

den von vornherein unterbinden. Instandsetzung hingegen besagt, dass ein ordnungswidriger Zustand in einen ordnungsgemäßen zu überführen ist.

KELLER

Zu den Wohnungen der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG gehören Kellerräume und teilweise Bodenkammern. Diese sind mehrheitlich mit Licht- bzw. Stromquellen ausgestattet. Sollte der jeweilige Stromverbrauch über den Hauslichtzähler laufen, ist der Hausverwalter (bzw. Jeder Mieter selbst) verantwortlich,

vom Mieter eine Jahresgebühr einzusammeln und bei der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG einzuzahlen. Dies sollte bis spätestens Ende Januar des Folgejahres erledigt sein. Sollte der Verbrauch über den Stromzähler der Wohnung laufen, entfällt die Jahresgebühr.

KÜNDIGUNG

Die Kündigung einer Wohnung, einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Gartens muss mit der Originalunterschrift von allen Vertragspartnern schriftlich erfolgen. Die Kündigungsfrist richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen des jeweiligen, gültigen Vertrages und nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die

Kündigung der Mitgliedschaft muss zusätzlich in schriftlicher Form erfolgen. Veranlassen Erben eine Kündigung, so benötigen wir für die weitere Bearbeitung zudem die Sterbeurkunde, ein Testament oder einen Erbschein.

Sollten Sie Fragen zum Auszug aus Ihrer Wohnung und den damit verbundenen Abnahmebedingungen sowie der Kün-

digungsfrist haben, wenden Sie sich bitte – gern auch telefonisch – an die Mitarbeiter der Abteilung Bestandsmanagement. Bei einem geplanten Auszug können Sie selbstverständlich die Möglichkeit einer Vorabnahme in Anspruch nehmen, um offene Fragen vor Ort mit uns zu klären. Der Auszug ist mit einer Wohnungsabnahme verbunden. Zur Wohnungsabnahme erfassen wir den Zustand der Wohnung sowie alle Zählerstände in einem Protokoll, von dem Sie vor Ort eine Kopie erhalten. Für eventu-

elle Schäden sind wir berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Sollte bereits ein Nachmieter bekannt sein, sind alle Ausstattungen und Einbauten, die übernommen werden, auf einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. Das dazu notwendige Formular liegt in unseren Geschäftsstellen aus oder kann auf unserer Homepage im Internet www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden.

LÄRM

Jeder Mieter hat ein Recht, in seiner Wohnung so ungestört wie möglich zu leben. Ruhe ist jedoch ein Begriff, bei dem die Auffassungen auseinandergehen können. Von 22.00 bis 06.00 Uhr muss es ruhig sein. Allerdings sind außerhalb dieser Ruhezeiten Fernseher, Radio und sonstige Geräte auf Zimmerlautstärke einzustellen. Bitte beachten Sie, dass Tätigkeiten wie beispielsweise Musizieren, Klopfen, Hämmern, Bohren usw. nicht in den späten Abendstunden, höchstens bis 20.00 Uhr, geschehen. Sie sollten ebenfalls bei der Inbetriebnahme von Spül- und Waschmaschinen Rück-

sicht auf die Gemeinschaft nehmen. Viele Menschen brauchen auch Mittagsruhe, beispielsweise ältere Mitbewohner, Schichtarbeiter, Frühaufsteher und Kranke. Daher gelten diese Regeln auch in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen besteht ganztägig Ruhe.

Ruhezeiten sind nicht als grundsätzliches Spielverbot für Kinder anzusehen. Allerdings appellieren wir an alle Eltern, Rücksicht auf Ihre Mitbewohner zu nehmen und dafür Sorge zu tragen, dass Nachbarn nicht während der Ruhezeiten beeinträchtigt werden.

LEGIONELLENPRÜFUNG

Legionellen sind Bakterien, welche sich unter bestimmten Voraussetzungen im Warmwassersystem vermehren können. Für den Menschen ist es möglich, dass diese Bakterien ein Auslöser für schwere Lungenentzündungen oder andere grippeähnliche Erkrankungen sind. Besonders wichtig ist daher, dass das Wasser frei von Bakterien und Keimen ist und damit auch kein Gesundheitsrisiko für den Menschen darstellt.

Als Mieter muss daher unbedingt darauf geachtet werden, dass der Durchfluss in den Wasserleitungen durch mangelhaftes Spülen nicht stagniert. Sollten Sie beispielsweise für einen voraussichtlich längeren Zeitraum (mehr als 3 Tage) abwesend sein, sollten nach Rückkehr alle Leitungen für mindestens 5 Minuten, vorzugsweise mit heißem Wasser, durchgespült werden. Das regelmäßige Reinigen und Entkalken von Duschköpfen,

Perlatoren und Strahlreglern kann ebenfalls das Risiko einer Legionellenbildung verringern. Zusätzlich wird alle 3 Jahre

pflichtgemäß durch den Vermieter eine Legionellenprüfung des Trinkwassers durchgeführt.

LÜFTEN

Eine ausreichende Belüftung ist ebenso wie die Beheizung zur Aufrechterhaltung eines behaglichen und gesunden Wohnklimas erforderlich. Eine unzureichende Lüftung kann ebenso wie eine unzureichende Beheizung zu Schäden an der Bausubstanz und zu Problemen mit Feuchtigkeit und schlimmstenfalls zur Schimmelbildung an den Außenbauteilen führen. Die Luftfeuchtigkeit sollte in der Regel 50 % nicht überschreiten. Besonders in der kalten Jahreszeit ist ein mindestens dreimal tägliches Lüften von ca. 5 bis maximal 15 Minuten Dauer bei

voll geöffnetem Fenster erforderlich. Eine Lüftung über die Kippstellung der Fenster führt zu keinem ausreichenden Luftwechsel und verursacht bei länger gekippten Fenstern eine zusätzliche Auskühlung der angrenzenden Bauteile. Dies kann ggf. zu Schimmelbildung führen.

Nach der Wohnungsübergabe ist ein intensiveres Lüften nötig, da durch die Renovierung Ausdünstungen von z. B. Farben, PVC-Belägen ausgehen könnten (schwerflüchtige organische Verbindungen). Beim richtigen Lüften sollte unbedingt die DIN 1946-6 beachtet werden.

M

MELDEPFLICHT

Nach einem Umzug verlangt der Gesetzgeber von den Bürgern, sich beim Einwohnermeldeamt zu melden. Die An- bzw. Ummeldung sollte spätestens eine Woche nach dem Vertragsbeginn

erfolgen. Dazu erhalten Sie von uns eine Wohnungsgeberbescheinigung. Die Meldung Ihres Wohnsitzes können Sie im Bürgerbüro, Altmarkt 1 (Rathaus), der Stadt Zeit vornehmen.

MIETERKELLER

Jeder Wohnung ist ein Mieterkeller im Haus zugeordnet. Um Unklarheiten zu vermeiden, wurden diese durchnummeriert. Da vielfach ein Stromanschluss in

den Mieterkellern vorliegt, der über den Wohnungszähler abgerechnet wird, ist ein Tausch von Mieterkellern untereinander nicht möglich.

MIETERPFLICHTEN

U. a. ergeben sich folgende Pflichten für alle Mieter und Mitglieder aus dem Dauernutzungsverhältnis bzw. der Satzung:

Zahlungspflicht

U. a. der Genossenschaftsanteile, der Grundnutzungsgebühr zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlungen, Nachbelastungen aus den Betriebskostenabrechnungen

Duldungspflicht

Jeder Mieter unterliegt der gesetzlichen Duldungspflicht, d. h. Instandhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsmaßnahmen, die für den Mieter keine unzumutbare Härte bedeuten, sind zu dulden. Zudem haben wir als Vermieter das Recht, die Wohnräume zu besichtigen.

Anzeigepflicht

Bei Mängeln an der Mietsache, bei vorhersehbaren Gefahren sowie bei Anmaßen von Rechten durch Dritte (wenn z. B. der Kellergang durch Mieter blockiert wird) unterliegen Sie als Mieter der An-

zeigepflicht. Kommen Sie Ihrer Anzeigepflicht nicht nach, so sind Sie zum Ersatz des Schadens, der dadurch zustande gekommen ist, verpflichtet.

Obhutspflicht

Jeder Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Wohnräume sowie die Gemeinschaftsanlagen vor Gefahren zu schützen und bestimmungsgemäß zu nutzen.

Einhaltung der Hausordnung

MIETERTREFF

Um die Gemeinschaft und das Miteinander zu fördern, haben wir einen Mietertreff ins Leben gerufen. Er befindet sich in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße 25 in Zeitz-Ost, wird ehrenamtlich geführt und

öffnet regelmäßig seine Türen. Der Mietertreff kann auch für private Feierlichkeiten für bis zu 30 Personen gebucht werden.

MIETZAHLUNG / ZAHLUNG DER NUTZUNGSGEBÜHR

Die Mietzahlung ist gesetzlich geregelt. Der Mieter unterliegt der Pflicht, dem Vermieter die vereinbarte Miete, bei der Rechtsform einer Genossenschaft Nutzungsgebühr genannt, zu entrichten. Sie ist im Regelfall das monatliche Entgelt für die Wohnraumüberlassung. Sie setzt sich aus der Grundnutzungsgebühr zzgl. der Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten bzw. vereinzelt nur kalte Betriebskosten zusammen.

Fälligkeit der Miete

Die Miete/Nutzungsgebühr ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten. Abweichende Zahlungszeitpunkte sind mit der Genossenschaft im Vorfeld abzusprechen.

Zahlungsarten

1. Barzahlung
Sie können Ihre Miete in einer unserer Geschäftsstellen im Rahmen unserer Sprechzeiten in bar einzahlen.
2. Überweisung
Zahlung erfolgt per Überweisung z. B. in Form eines bei der Bank angelegten Dauerauftrages auf eines unserer Geschäftskonten.
3. Zahlung per Lastschrift
Sie ermächtigen uns, in Form eines SEPA-Lastschriftmandat die monatliche Miete von Ihrem Bankkonto abzubuchen.

MITGLIEDERZEITSCHRIFT

Seit dem Dezember 2004 gibt unsere Genossenschaft eine eigene kostenlose Mitgliederzeitschrift an ihre Mitglieder und Mieter heraus. In Bezug auf die genossenschaftliche Idee – das „Miteinander“ – heißt unsere Zeitschrift auch so: „miteinander“. Sie erscheint regelmäßig. In den einzelnen Rubriken finden Sie Informatives und Wissenswertes rund um das Leben und

Wohnen in unserer Genossenschaft.

In unseren Geschäftsstellen liegen immer einige Exemplare der Zeitschrift aus, die Sie sich einfach mitnehmen können.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit sich unsere Mitgliederzeitschrift im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de/news/#mieterzeitung herunterzuladen.

MITGLIED / MITGLIEDSCHAFT

Jeder Wohnungsinteressent wird vor dem Beitritt in unsere Genossenschaft mittels einer Selbstauskunft inklusive Schufa- Abfrage geprüft. Eine endgültige Entscheidung zur Aufnahme als Mitglied in unsere Genossenschaft wird in Folge dessen durch den Vorstand getroffen.

Mitglieder der Genossenschaft können natürliche Personen, Personenhandels-gesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) und der aktuellen und durch die Vertreterversammlung bestätigten Satzung wird diese anerkannt. Gleichzeitig verpflichtet sich das neue Genossenschaftsmitglied, die nach GenG und Satzung geschuldete Einzahlung der Geschäftsanteile, abhängig von der Wohnungsgröße, unverzüglich zu leisten. Ein Geschäftsanteil ist auf 154,00 EUR festgesetzt. Die Höhe regelt die Satzung, die jedem Mitglied ausgehändigt wird. Durch

den Erwerb der Mitgliedschaft werden alle Rechte und Pflichten eines Genossenschaftlers übernommen.

Die Summe des Geschäftsguthabens bildet das Eigenkapital der Genossenschaft. Die Geschäftsanteile werden von der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG – wie von den meisten anderen Wohnungsgenossenschaften – nicht verzinst. Denn der Kapitalgewinn von Baugenossenschaften besteht weniger in Zinsen. Unsere Renditen heißen: sozial verträgliche Mieten, besser gepflegte Wohnungen in einem freundlichen Umfeld, eine gute Bausubstanz, die noch für unsere Enkel bewohnbar bleibt, Investitionen in eine gesicherte Wohnzukunft.

Bei Austritt aus der Genossenschaft erhält das Mitglied – unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist – seine Geschäftsanteile zurück.

Rechtsverweis: Satzung, Genossenschaftsgesetz

MODERNISIERUNG

Modernisierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchs-

wertes der Wohnung und Verbesserung des Wohnumfeldes, Maßnahmen zur

Einsparung von Energie allgemein sowie zur Einsparung von Wasser und Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraumes. Die Modernisierungsmaßnahme muss dem Mieter ordnungsgemäß angekündigt werden. Die Ankündigung muss in Textform erfolgen. Sie muss dem Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierung zugehen. Die Art der Maßnahme muss genau bezeichnet werden, ebenso wie die Höhe der zu erwartenden Modernisierungsumlage.

Will der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführen, so muss der Mieter dies grundsätzlich dulden. Dazu gehört die Gestattung des Betretens der Wohnung, auch von Handwerkern, damit diese einen Kostenvoranschlag erstellen können. Eine gesonderte Dul-

dung ist grundsätzlich auch für Maßnahmen erforderlich, die außerhalb der Mietwohnung durchgeführt werden. Der Vermieter kann nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme in der Regel eine Mieterhöhung verlangen. Die Mieterhöhung kann dabei bis zu 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Jahresmiete betragen. Wenn von der Modernisierungsmaßnahme mehrere Wohnungen betroffen, muss der Vermieter die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufteilen.

Rechtsverweis: Bürgerliches Gesetzbuch; Dauernutzungsvertrag

MÖBLIERTE WOHNUNG

Wir vermieten ebenfalls komplett möblierte Wohnungen unterschiedlicher Größen, die den Nutzern für einen bestimm-

ten Zeitraum von bis zu 12 Monaten zur Verfügung stehen.

MÜLL

Der aktuelle Abfallratgeber der AW SAS (Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd AöR) gibt Ihnen konkrete Informationen rund um die Abfallentsorgung. Die A5-Broschüre wird jährlich veröffentlicht und zum Jahresanfang jedem Haushalt zugestellt. Die Abholung der jeweils zu leerenden Behälter kann bis 22.00 Uhr erfolgen!

Wir bitten Sie, Abfall zu reduzieren, indem Sie z.B. überflüssige Verpackungen vermeiden, Mehrweg- und Recyclingbehälter bevorzugen oder Nachfüllverpackungen nutzen. Bitte achten Sie auf eine ordnungsgemäße Mülltrennung.

Hinweis: Eine Ermäßigung der Grund-

gebühr pro Person bei längerer Abwesenheit vom Hauptwohnsitz, wie z. B. Montagetätigkeit oder Studium, ist bei der AW SAS zu beantragen. Dort erfolgt eine Änderung der Gebühren für ihren Haushalt. Der Beschäftigungsbetrieb muss dies bestätigen. Ein vollständiger Erlass der Müllgrundgebühr erfolgt nur bei Wechsel des Hauptwohnsitzes. Dies muss beim Einwohnermeldeamt angezeigt werden.

Alle Informationen der AW SAS zu Leerungsterminen finden Sie auch in der kostenlosen App „Müllabfuhr“. Sie erinnert nach Eingabe von Ort bzw. Ort und Straße an Ihren persönlichen Entsorgungstermin.

PARABOLSPIEGEL

Immer wieder stellen wir fest, dass einige Nutzer ohne Zustimmung unserer Genossenschaft eine Satellitenschüssel (SAT-Anlage) angebracht bzw. aufgestellt haben. Nach geltendem Recht hat ein Mieter keinen Anspruch auf Anbringung bzw. Aufstellung und Nutzung einer SAT-Anlage. Der Vermieter kann die Beseitigung der SAT-Anlage verlangen, da die nicht genehmigte Anbringung bzw. Aufstellung der SAT-Anlage die Eigentumsrechte des Vermieters verletzt. Unser Wohnungsbestand ist flächendeckend mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet und wird fast ausschließlich, ausgenommen hiervon sind unse-

re Objekte auf den Gemeinden, durch den Kabelnetzbetreiber, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, versorgt. Die anfallenden Kosten der Fernseh-Hörfunk-Basisversorgung werden jedem Mieter über die Betriebskosten abgerechnet.

Wenn Sie von einer Störung des TV-Signals betroffen sind, dann erreichen Sie die Netz-Experten von Vodafone Kabel Deutschland unter:
Telefon 0800 5266625
Online www.vodafone.de/ausfall

Rechtsverweis: Dauernutzungsvertrag / Hausordnung

PERSONENZÄHLÄNDERUNG

Sollte sich während Ihres Dauernutzungsverhältnisses die Personenzahl ändern, teilen Sie uns diesen Sachverhalt unverzüglich in schriftlicher Form mit, da die Müllgebühren über die Betriebskos-

ten nach Personen abgerechnet werden. Ein entsprechendes Formular liegt in unseren Geschäftsstellen aus oder kann im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden.

PKW-STELLPLATZ

Die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG stellt in allen Wohngebieten Pkw-Stellplätze für Ihre Mitglieder und Mieter zur Anmietung bereit. Es kommt ein Vertrag zustande, der die Nutzungsbe-

dingungen regelt. Die Kündigungsfrist eines Stellplatzes beträgt 4 Wochen zum Monatsende. Sollten Sie mehr als einen Pkw-Stellplatz anmieten, gewähren wir Ihnen einen Rabatt.

RAUCHWARMELDER

Rauchwarnmelder warnen frühzeitig vor Bränden, damit die Bewohner des Hauses schnellstmöglich reagieren, insbesondere die Wohnungen verlassen und die Feuerwehr alarmieren können. In Sachsen-Anhalt gilt die Rauchwarnmelderpflicht seit dem 22.12.2009. In

Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Eine jährliche Sichtwartung ist in der Landesbauordnung vorgeschrieben und erfolgt durch den

Eigentümer bzw. wird vom Eigentümer veranlasst. Diese jährlich wiederkehrenden Kosten werden über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Alle Wohnungen der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG sind mit hochwertigen Rauchwarnmeldern in den vorgeschriebenen Zimmern ausgestattet.

Wir weisen darauf hin, dass diese Geräte Eigentum der ZWG eG sind. Bei Wohnungskündigung ist darauf zu achten, dass die Rauchwarnmelder in den Wohnungen verbleiben. Sollten diese bei WE-Abnahme fehlen, werden die Wiederbeschaffungskosten für die jeweils fehlenden Geräte in Rechnung gestellt.

REPARATURAUFTRAG

Sollten Sie in Ihrer Wohnung oder im Haus einen Mangel feststellen bzw. sollte sich eine Reparatur erforderlich sein, rufen Sie bitte als erstes Ihre Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG an (gebührenfreier Service-Ruf: 0800 4411123). Von den Mitarbeitern wird daraufhin ein Reparaturauftrag an die entsprechende Firma ausgelöst. Bestellen Sie eine Handwerksfirma zu sich, ohne dass dieser ein Repa-

raturauftrag von uns vorliegt, wird Ihnen von der Firma die erbrachte Leistung in Rechnung gestellt und es entstehen keine Kosten für Sie.

Sollten Sie einen Havariefall außerhalb unserer Geschäftszeiten melden wollen, nutzen Sie auch dann unseren Service-Ruf. Dort werden Sie an die zuständige Firma oder unseren Anrufbantworter weitergeleitet.

SATZUNG

Die Satzung ist eine schriftlich niedergelegte Grundordnung eines rechtlichen Zusammenschlusses. Die Satzung der Genossenschaft ist ihre innere Verfassung. Sie ergänzt die gesetzlichen Bestimmungen und legt die Struktur, die Kompetenzen und die Ziele der Genossenschaft fest. Die Satzung muss u.a. Angaben zu Firma, Sitz, Gegenstand des Unternehmens, Nachschusspflicht in der Insolvenz, Formvorschriften für die Generalversammlung, Form der Bekanntmachung, Höhe des Geschäftsanteils zur Bildung der gesetzlichen Rücklage etc. enthalten. Unsere

Satzung ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal unter der GnR 3161 eingetragen.

Jedes Mitglied der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG erhält die Satzung in der jeweils gültigen Fassung. Wird in diesem Mitgliederlexikon auf die Satzung hingewiesen, ist damit die aktuelle Satzung der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG gemeint.

Änderungen unserer Satzung müssen von der Vertreterversammlung beschlossen werden und sind beim Amtsgericht Stendal zur Eintragung einzureichen.

SCHLÜSSEL

Bei Anmietung einer Wohnung erhält der Mieter von der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG eine entsprechende

Anzahl von Schlüsseln für die Haustür, die Wohnungseingangstür, Zimmertüren, den Briefkasten und ggf. noch wei-

R

S

tere Schlüssel für Keller-, Gemeinschaftsräume sowie Müllcontainer. Die Art und Anzahl der übergebenen Schlüssel wird auf dem Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt. Bei Auszug sind die Schlüssel vollständig zurückzugeben.

Bei Verlust von Schlüsseln ist der Mieter selbst für die Nachfertigung bzw. das Austauschen des Schlosses der Wohnungseingangstür verantwortlich. Die Haustürschlösser der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG sind mit Sicher-

heitsprofilzylindern ausgestattet. Ein Nachfertigen von Haustürschlüsseln ist nicht möglich! Bei Verlust eines Haustürschlüssels oder der notwendigen Anschaffung für z.B. den Pflegedienst etc. muss ein neuer Schlüssel bei der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG erworben werden. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Sollte ein Müllcontainerschlüssel oder ein Schlüssel für den Revisionsschacht abhandenkommen, erhalten Sie gegen Gebühr ebenfalls Ersatz von uns.

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben. Erforderliche Renovierungsarbeiten aufgrund anderer Ursachen, wie z. B. Bauarbeiten in der Wohnung, gehören nicht in diesen Bereich. Demnach umfasst eine Schönheitsrepa-

ratur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen ist vom Mieter zu erbringen.

Rechtsverweis: Dauernutzungsvertrag

SERVICE-CARD

Mit unserer Service-Card können unsere Mitglieder und Mieter in zahlreichen Unternehmen in und um Zeitz günstiger einkaufen. Eine Übersicht aller teilnehmenden Unternehmen liegt in unseren Geschäftsstellen aus oder kann im Internet auf unserer Homepage www.zeit-

[zerwg.de](http://www.zeit-zerwg.de) heruntergeladen werden. Sie legen diese Card einfach an der Kasse vor und erhalten die von der uns vereinbarten Rabatte. Die Service-Card ist beim Auszug wieder abzugeben. Andernfalls behalten wir uns das Recht vor, Ihnen diese in Rechnung zu stellen.

SPERRMÜLL

Im gesamten Burgenlandkreis wird der Sperrmüll, Elektround Elektronikschrott sowie Altmetall nur nach telefonischer Anmeldung, höchstens zweimal pro Jahr, über das Sperrmülltelefon der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd 034445 223-41 entsorgt. Nicht angemeldeter oder zu spät bereitgestellter Sperrmüll kann nicht

entsorgt werden. Ansonsten steht allen Bürgern der Wertstoffhof Zeitz zur Entsorgung von Sperrmüll zur Verfügung. Die Öffnungszeiten können Sie dem Abfallratgeber entnehmen bzw. sind diese auf der Homepage der Abfallwirtschaft (www.awsas.de) veröffentlicht.

STRASSENREINIGUNG

Die Straßenreinigung ist in der „Satzung über die Straßenreinigung und die winterliche Räum- und Streupflicht in der Stadt Zeitz“ geregelt. In dieser sind unter anderem der Gegenstand der städtischen Straßenreinigung sowie die Reinigungspflichtigen durch die Stadt Zeitz festgelegt. Die jeweils für die entspre-

chende Straße festgelegte Reinigungs-kategorie entscheidet über die Häufigkeit der Straßenreinigung. Die genannte Satzung kann auf der Internetseite der Stadt Zeitz (www.stadt-zeitz.de) → Ordnung und Verkehr → Tourenplan Straßenreinigung nachgelesen bzw. heruntergeladen werden.

TIERHALTUNG

Tiere sind Teil unseres Lebens, sie bereichern und prägen es, bringen Freude und Unterhaltung. Trotzdem ist es notwendig, auf etwaige Probleme hinzuweisen, damit von vornherein Spannungen und Konflikte mit den Mitmenschen, insbesondere den Nachbarn, vermieden werden.

Im Dauernutzungsvertrag ist geregelt, dass das Halten von Tieren bei der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung des Vorstandes bedarf. In Einzelfällen erfordert es der zusätzlichen Zustimmung durch die Hausbewohner. Ausgeschlossen hiervon sind jedoch Kleintiere, wie z.B. Goldhamster und Fische.

Geht allerdings von Tieren eine potentielle Gefahr aus – etwa von Giftschlangen oder Raubtieren – ist die Anschaffung generell untersagt. Verboten ist ebenfalls das Halten von Kampfhunden.

Ferner ist zu beachten, dass die Sauberkeit auf unseren Grundstücken, vor allem auf Gehwegen, Kinderspielplätzen und Grünanlagen, also dem Wohnumfeld, gewährt bleibt. Hinterlassenschaften der

Tiere sind sofort zu beseitigen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass alle Halter verpflichtet sind, Ihre Tiere in unseren Objekten sowie auf unseren Grundstücken an der Leine zu führen. Sollte das Tier Schäden in der Wohnung oder auf dem Grundstück verursachen, muss der Halter für die Schadensbehebung aufkommen. Es wird daher bei der Haltung von Katzen und Hunden empfohlen, eine spezielle Haftpflichtversicherung für das Tier abzuschließen.

Ebenso setzen wir eine artgerechte Haltung des Tieres gemäß Tierschutzgesetz sowie die Einhaltung der Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Zeitz voraus. Bei nicht artgerechter Haltung sowie begründeter Beschwerden von Nachbarn kann die Genehmigung der Tierhaltung jederzeit von der Genossenschaft zurückgezogen werden. Anträge auf Tierhaltung liegen in unseren Geschäftsstellen aus oder können im Internet auf unserer Homepage www.zeitzerwg.de heruntergeladen werden.

Rechtsverweis: Dauernutzungsvertrag

UNTERVERMIETUNG

Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Rechtsverweis: Dauernutzungsvertrag

T

U

VERANSTALTUNGEN

Als Service für unsere Mitglieder und Mieter sowie zur genossenschaftlichen Gemeinschaftspflege führt unser Unternehmen verschiedensten Veranstaltungen durch. Dazu wird jeweils ein halbjährlicher Veranstaltungskalender in unserer Mitgliederzeitschrift veröffentlicht. Hier finden Sie abwechslungsreiche Angebote, z. B. Ausflüge in der Region und 1-Tages-Touren zu denen Sie sich telefonisch bei uns anmelden können.

Aller 1 bis 2 Jahre findet um unsere Geschäftsstelle in der Schädestraße das ZWG-Sommerfest statt. Neben einem abwechslungsreichen Programm auf und neben der Bühne präsentieren sich auch

verschiedene Händler und Dienstleister aus der Region. Jedes Jahr im Juni findet unsere Vertreterversammlung statt sowie eine Ehrung anlässlich der 60-jährigen Mitgliedschaft in der Weihnachtszeit. Zu diesen Veranstaltungen werden die Jubilare persönlich eingeladen.

Unsere Mieterkinder kommen auch auf ihre Kosten und werden z. B. bei Weihnachts- oder Nikolausveranstaltungen überrascht. Aktuelle Hinweis zu den anstehenden Veranstaltung finden Sie in der Mieterzeitschrift und auf unserer Homepage unter www.zeitzerwg.de/news.

VERBRAUCHSABHÄNGIGE ABRECHNUNG

Um den Verbrauch der einzelnen Mietparteien genau abrechnen zu können, werden spezielle Messgeräte zwischen Versorgungsunternehmen und Ver-

brauchern eingesetzt. Diese zählen die verbrauchten Einheiten des jeweiligen Versorgungsgutes, wie z. B. Wasser, Gas, Strom und Heizung.

VERSICHERUNG

Bei eintretenden Schäden besteht für alle unsere Objekte Versicherungsschutz. Versicherungsgegenstand ist das Gebäude selbst, mit dem Gebäude verbundene Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise sanitäre Installationen, elektrische Anlagen und zentrale Heizungsanlagen sowie Einbauten und sonstige Gebäude- und Grundstücksbestandteile. Dennoch empfehlen wir allen unseren Mitgliedern und Mietern, eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die **Privathaftpflichtversicherung**

ist eine Form der Haftpflichtversicherung. Sie sichert den privaten Versicherungsnehmer und seine Familie einschließlich eventueller Hausangestellter (letztere soweit für den Haushalt tätig) vor Forderungen Dritter. Die **Hausratversicherung** bietet für Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände eines Haushaltes (Hausrat) Versicherungsschutz gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruch- diebstahl, Raub und Vandalismus.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.

Die Vertreterversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten. Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern. Die Vertreter müssen persön-

lich Mitglied der Genossenschaft sein und dürfen nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören, noch Mitarbeiter der Genossenschaft sein. Vertreter werden für 4 Jahre von allen Mitgliedern gewählt.

Rechtsverweis: Satzung

VORSTAND

Der Vorstand ist ein Organ der Genossenschaft.

Die Vorstandsmitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von

höchstens 6 Jahren bestellt. Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung und führt die Geschäfte der Genossenschaft auf Grund seiner Beschlüsse.

Rechtsverweis: Satzung

WOHNEIGENTUM

Wohneigentum ist im deutschen Recht eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung. Es wird durch Eintragung in das Grundbuch begründet, d. h. jede Wohnung erhält bei der Begründung ein eigenes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) und kann damit wie jede andere Immobilie verkauft, belastet,

verschenkt werden. Grundlage bildet das Wohnungseigentumsgesetz.

Seit 1997 hat die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG ein neues Geschäftsfeld, die Verwaltung von Eigentumswohnungen bzw. ganzen Eigentümergemeinschaften. Zur Zeit sind 101 Eigentumswohnungen in unserer Verwaltung.

WOHNUNGSBAUPRÄMIE

Gemäß Wohnungsbauprämiengesetz besteht bei Begründung einer Mitgliedschaft bei einer Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeit, Wohnungsbauprämie (WoP) für die erstmalig

geleisteten Geschäftsanteile zu beantragen. Die Höhe der Förderung beträgt derzeit 8,8%. Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gern beratend zur Verfügung.

ZEITZER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

Die Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG wurde am 20. April 1954 als Arbeiterwohnungsgenossenschaft „Deutsch-Sowjetische-Freundschaft“ des VEB ZEMAG Zeitz gegründet. Nach der politischen Wende im Jahr 1989 wurde unsere Genossenschaft in Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG umbenannt und unter diesem Namen ins Genossenschaftsregister GnR 3161 Amtsgereicht Stendal eingetragen.

Zweck der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder.

Die Genossenschaft setzt sich aus folgenden Organen zusammen

- der Vertreterversammlung
- dem Vorstand
- dem Aufsichtsrat

(An die Stelle unserer Vertreterversammlung tritt die Mitgliederversammlung, sobald die Zahl unserer Mitglieder unter 1.501 sinkt.)

ZENTRALE WARMWASSERVERSORGUNG

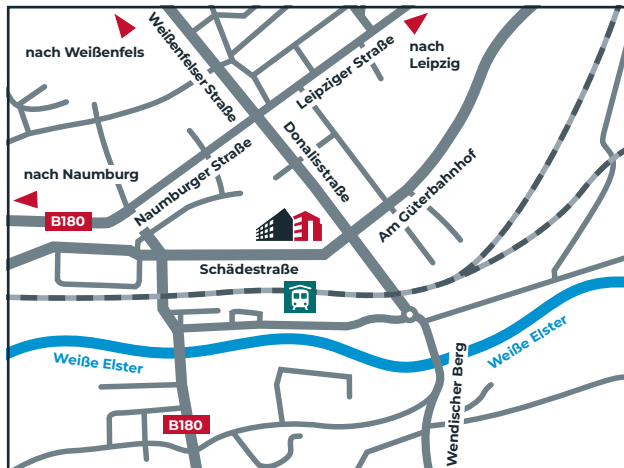
Die Zentrale Warmwasserversorgung in unseren Wohnungen erhöht nachhaltig den Wohnkomfort. Die Gasthermen sind hier aus den Wohnungen entfernt worden und die Warmwasserversorgung wird über einen im Keller befindlichen Warmwasserspeicher realisiert.

Über Warmwasser- und Zirkulationsleitungen zu den einzelnen Wohnungen wird gewährleistet, dass das warme Wasser an der Zapfstelle schnell zur Ver-

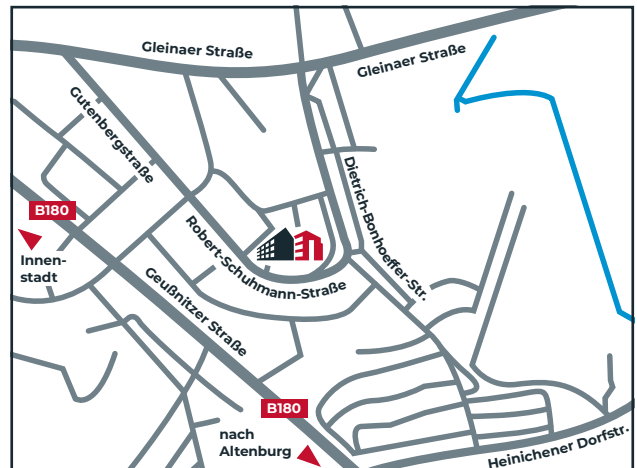
fügung steht. Im Gegensatz zur Therme kann warmes Wasser mit einer weitaus höheren Durchflussgeschwindigkeit entnommen werden. Bei auftretenden Problemen mit der Warmwasserversorgung kann der Mieter außerhalb der Geschäftszeiten der Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG auch direkt die Störstelle der Stadtwerke Zeitz über die Telefonnummer 03441 855222 kontaktieren.

WIR SIND FÜR SIE DA.

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE



ZWEIGSTELLE



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG
Schädestraße 19A
06712 Zeitz

Telefon 03441 80510
E-Mail info@zeitzerwg.de

Sprechzeiten

Mo 09.00 – 12.00 Uhr
Di 09.00 – 12.00 Uhr / 14.00 – 18.00 Uhr
Do 09.00 – 12.00 Uhr / 14.00 – 16.00 Uhr

ZWEIGSTELLE

Zeitzer Wohnungsgenossenschaft eG
Robert-Schumann-Str. 14A (Haus Sinfonie)
06712 Zeitz

Sprechzeiten

Mo 09.00 – 12.00 Uhr
Fr 09.00 – 12.00 Uhr

 **0800 4411123**
 **zeitzerwg.de**


ZEITZER WG
Mehr als Wohnen.