

# WG-Infobrief



Mitgliederinformation der  
WohnungsGenossenschaft eG Bützow

Ausgabe September 2016

*Sehr geehrte Mitglieder,*

anbei erhalten Sie die zweite Ausgabe unserer Mitgliederinformation. Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Spaß. Hinweise und Anregungen zu den Themen nehmen wir gerne entgegen.

## **Aus der Geschäftsstelle**

Das Thema altersgerechtes Wohnen prägt immer intensiver unseren Arbeitsalltag. Wie bereits mehrfach berichtet, ist die Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die neuen Herausforderungen nur schwer zu realisieren. Vorstand und Aufsichtsrat hatten sich deshalb in den letzten 1 ½ Jahren mit einem Projekt zur Umsetzung von barrierefreiem Wohnen in der Bützower Innenstadt beschäftigt.

Für das von uns ins Auge gefasste Grundstück zwischen Jungferstraße und Gödenstraße gab es jedoch mehrere Interessenten. Die Stadtvertreter haben auf Ihrer Sitzung am 11.07.2016 entschieden, das Grundstück an einen Mitbewerber zu verkaufen. Für uns hat die Entscheidung zur Folge, dass wir dieses Projekt nicht weiter verfolgen werden.

Auf der nächsten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat werden wir im Rahmen der Planung für das kommende Jahr über die weitere Vorgehensweise beraten.

## **Wohnungsbegehung durch Dienstleister**

Derzeit erreichen uns die jährlichen Rechnungen der Schornsteinfeger. Bei deren Durchsicht mussten wir feststellen, dass uns viele zusätzliche Anfahrten berechnet wurden, weil die Bewohner zum angegebenen Termin nicht anwesend waren. Ähnliche Probleme beschäftigen uns regelmäßig auch in Verbindung mit notwendigen Arbeiten durch den Wärmemessdienst. Wir möchten dies zum Anlass nehmen und auf einige grundlegende Zusammenhänge hinweisen.

Nach Möglichkeit sind wir bemüht, die Handlungsabläufe so zu gestalten, dass der Zugang zu den Wohnungen unserer Mitglieder nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund haben wir bereits frühzeitig Messgeräte auf Funkbasis eingesetzt, um die jährliche Ablesung der Wasseruhren und Heizkostenverteiler außerhalb der Wohnungen vornehmen zu können. Ebenso verhielt es sich mit den eingebauten Funkrauchwarnmeldern. Präzisierungen der

rechtlichen Rahmenbedingungen machten es jedoch erforderlich, dass neben der Funktionsprüfung auch eine Sichtprüfung durchgeführt werden muss. Daraus ergibt sich, dass jährlich einmal in der Wohnung nachgeschaut werden muss, ob der Rauchwarnmelder noch dort angebracht ist, wo er hingehört.

Des Weiteren müssen wir uns darüber im Klaren sein, dass sämtliche eingebaute Geräte nur eine begrenzte Lebens- oder Funktionsdauer haben. So unterliegen z. B. die Wasseruhren und Heizkostenverteiler einer Eichfrist, nach deren Ablauf diese ausgewechselt werden müssen.

Auch unsere Lüftungsanlagen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig durch den Schornsteinfeger zu prüfen. All diese Arbeiten sind für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung unserer Wohnungen zwingend erforderlich.

Gemäß den Regelungen in unseren Nutzungsverträgen sind unsere Mitglieder verpflichtet, für notwendige Arbeiten uns oder unseren Vertragspartnern den Zugang zur Wohnung nach vorheriger Anmeldung zu gewährleisten. Die Anmeldung erfolgt in der Regel über einen Hausaushang.

Von den Dienstleistern werden die Termine so geplant, dass sie möglichst effizient und somit kostengünstig arbeiten können. Sollten Sie persönlich den angegebenen Termin aus wichtigen Gründen nicht wahrnehmen können, möchten wir Sie bitten, eine Person ihres Vertrauens mit der Aufgabe zu beauftragen. Sollte auch dies nicht möglich sein, wollen Sie sich bitte rechtzeitig bei unseren Vertragspartnern melden und einen Ausweichtermin vereinbaren.

Die Reduzierung der Nebenkosten liegt im Interesse Aller. Mitgliedern, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, müssen wir die zusätzlich anfallenden Kosten gesondert in Rechnung stellen.

### **Versicherung**

Kommt es in einer Wohnung zu einem Schaden durch Rohrbruch oder gar Brand, stellt sich immer die Frage, wer für die Kosten der Beseitigung aufkommt. Schnell wird dann auf die Versicherung verwiesen, die unsere Mitglieder über die Betriebskosten bezahlen. Was ist aber eigentlich alles versichert?

Über die Betriebskosten werden die Prämien für die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- sowie die Gebäudeversicherung abgerechnet. Dabei deckt die Gebäudeversicherung Schäden am Gebäude ab, die durch die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Elementar entstehen. Das wären bei einem Rohrbruch z. B. das Trocknen bzw. die Erneuerung der Wände, Decken und Böden sowie die malermäßige Instandsetzung. Somit sind also die leeren Wohnungen und das Gebäude versichert.

Nicht versichert ist hingegen der von unseren Mitgliedern in die Wohnungen und den Keller eingebrachte Hausrat. Dafür muss jedes Mitglied eigenständig eine Hausratversicherung abschließen. Auch wenn dabei die gleichen Gefahren abgesichert werden.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung kommt für Schäden auf, die ursächlich durch das Gebäude oder Grundstück entstehen können (z. B. herabstürzender Dachziegel, Glätteunfall etc.).

Auch wenn der Tornado am 05. Mai 2015 unsere Häuser im Wesentlichen verschonte, wurde deutlich, wie wichtig die Gebäudeversicherung ist. Im Notfall übernimmt sie die Kosten für die Wiedererrichtung von zerstörten Gebäuden.

### **Legionellen**

Seit 2013 sind wir gesetzlich verpflichtet, regelmäßig unsere zentralen Warmwasserversorgungsanlagen auf Legionellen überprüfen zu lassen. In unserem Bestand sind nur die Häuser betroffen, deren Wohnungen nicht mit einem Durchlauferhitzer ausgerüstet sind. Die Überprüfung findet alle drei Jahre statt. Proben werden in der Station am Warmwasserspeicher sowie in den obersten Wohnungen genommen.

Legionellen sind Bakterien, die sich besonders gut im abgestandenen warmen Wasser entwickeln können. Gerade in den Sommermonaten ist es nicht unüblich, dass Mitglieder ihren Lebensmittelpunkt in den Garten verlagern und somit kaum Wasser in der Wohnung verbrauchen.

Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

### **Abschließen der Haustüren**

Häufig gibt es unter den Hausbewohnern unterschiedliche Auffassungen ob die Haustür abgeschlossen werden soll oder nicht. Ein Blick in die Hausordnung sollte genügen, um für Klärung zu sorgen. Dort ist unter Pkt. III Nr. 10 festgelegt: „Haustüren sind stets geschlossen zu halten, und wo es keine Schließanlagen gibt (Türöffner, Gegensprechanlage) sollen sie nachts abgeschlossen sein - zur Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner. ...“

Unsere Aufgänge verfügen alle über funktionierende Schließanlagen. Aus diesem Grund sind die Haustüren nicht abzuschließen! Jedoch hat jeder Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Türen stets geschlossen sind, um unberechtigten Dritten den Zutritt zu verwehren.

Ein wesentlicher Punkt, weshalb Haustüren nicht abzuschließen sind, ist ihre Funktion als Rettungsweg. Haustüren sind Notausgangstüren und müssen

jederzeit von innen mit einem Griff ohne fremde Hilfsmittel, wie zum Beispiel dem Schlüssel, leicht zu öffnen sein.

Bei Ausbruch eines Feuers oder anderen Notfällen im Haus werden in aller Regel die Bewohner psychisch stark beansprucht und es besteht die Gefahr, dass sie ihren Schlüssel in der Wohnung vergessen oder nicht die Möglichkeit haben, ihn mitzunehmen.

Dabei sind ältere oder hilfsbedürftige Menschen sowie Kinder aufgrund ihrer körperlichen Einschränkungen oder ihrer Unerfahrenheit besonders stark den Gefahren in einem Notfall ausgesetzt. Damit sollte es verständlich sein, dass Haustüren aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht verschlossen werden dürfen.

### **Beleuchtung unserer Hauseingangstüren**

Auch wenn wir noch Sommer haben, können wir erkennen, dass die Tage bereits kürzer werden. Für unsere Hauseingangsbeleuchtungen bedeutet dies, dass sie wieder früher an- und später ausgehen. Einige Nachfragen erreichen uns, ob die Beleuchtung die ganze Nacht angeschaltet sein muss, zumal bei einigen Häusern auch die Kellerausgänge beleuchtet sind. Schließlich werden die anfallenden Kosten als Betriebskosten umgelegt.

Der wesentliche Aspekt für diese Maßnahme ist das Auffinden unserer Häuser durch Rettungsdienste im Notfall. Dabei zählt oftmals jede Sekunde. Einige Hauseingänge liegen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, so dass es für Ortsunkundige schwierig ist, sich zu orientieren. Deshalb ist es erforderlich, an den Kellerausgängen die Hausnummern gut zu erkennen. Mit dem Einsatz moderner LED Lampen sorgen wir dafür, dass die Kosten überschaubar bleiben. Bei einer Abnahmeleistung von 3 Watt muss eine Lampe schon 333 Stunden brennen, bis eine Kilowattstunde (entspricht ca. 0,30 €) verbraucht wurde.

### **Neuer Transporter**

Unser Ford-Transit hat sein berufliches Ende erreicht und wird in den Ruhestand geschickt. Er wird durch einen VW-Transporter ersetzt, der derzeit für seine künftige Tätigkeit hergerichtet wird.

*Mit freundlichen Grüßen*  
WohnungsGenossenschaft eG Bützow