

Information 3 / 2013

Sehr geehrte Baugenossinnen,
sehr geehrte Baugenossen,

in unserer Information möchten wir über folgende Themen berichten:

1. **Allgemeines**
 - . **Teures Wasser**
 - . **SEPA Lastschriftverfahren**
 - . **Hausordnung**
 - . **Lärmschutz**
2. **Wintervorbereitung**
3. **Jahreswechsel**

Zu 1. Allgemeines

Teures Wasser

Die Berliner Wasserbetriebe müssen Geld zurückzahlen. Das Berliner Wasser, das aus unseren Hähnen fließt, ist von unbestritten guter Qualität. Allerdings hat die Qualität auch ihren Preis. Einen zu hohen Preis, wie das Bundeskartellamt feststellte. Die Bundesbehörde hat nachgerechnet und förderte dabei zutage, dass die mehrheitlich landeseigenen Berliner Wasserbetriebe runde 59 Millionen Euro zu viel von den Berliner Bürgern kassiert haben.

Konsequenz: Dieses Geld fließt – ganz wie das hoch qualitative Berliner Wasser – nun gemäß einer Preissenkungsverfügung des Kartellamtes zurück. Auch unsere Baugenossenschaft ist davon betroffen. Schließlich legen wir die Wasserkosten im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlungen auf unsere Mieter um.

Das heißt: Sie bekommen im Zuge der aktuellen Nebenkostenabrechnung Geld zurück. Diese Gutschrift ist separat ausgewiesen, so dass jeder Nutzer das Guthaben für die Abrechnungseinheit sowie seinen eigenen Anteil erkennen kann.

Allerdings erfolgt die Rückerstattung – und somit auch unsere Rückzahlung – zunächst unter Vorbehalt, weil die Berliner Wasserbetriebe gegen die Kartellamtsverfügung juristisch vorgehen.

SEPA Lastschriftverfahren

Sicher haben Sie alle schon bemerkt, dass es bei der Regulierung von Bankgeschäften Änderungen gibt. Sei es auf den Kontoauszügen oder bei Zahlscheinen. Seit einiger Zeit werden immer häufiger die sogenannten IBAN und BIC Nummern auf diesen Belegen vermerkt. Die Europäische Union (EU) mit ihren Harmonisierungsbestrebungen steht hinter diesen Veränderungen. Beginnend mit dem 1. Februar 2014 wird es nach einer mehrjährigen Übergangsfrist europaweit einheitlich nur noch diese neuen Kontobezeichnungen geben.

Für diesen einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsraum, auf englisch **Single Euro Payments Area (SEPA)** werden jetzt schon die Weichen gestellt und alle Kontrolldaten auf dieses System umgestellt. Ziel soll es sein, alle bargeldlosen Zahlungen innerhalb der europäischen Teilnehmerländer so zu standardisieren, dass es für Bankkunden keine Unterschiede zwischen nationalen und grenzüberschreitenden Zahlungen geben soll.

Daher werden alle bisherigen Kontonummern durch die **IBAN** (Internationale Bank Account Number) und die Einführung des **BIC** (Business Identifier Code) anstelle einer Bankleitzahl ersetzt.

Diese Umstellung wird die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG voraussichtlich zum Dezember 2013 vornehmen.

Wenn Ihre monatliche Mietzahlung bisher bequem im Rahmen des Lastschriftverfahrens von Ihrem Konto abgebucht wird, haben wir die bei uns von ihnen hinterlegte Bankverbindung in unserem Softwaresystem auf die Angaben der internationalen Kontonummer (IBAN) und der internationalen Bankleitzahl (BIC) umgestellt. Die uns von Ihnen vorliegende und erteilte Einzugsermächtigung behält weiterhin ihre Gültigkeit. Wir werden die Mieter, von denen eine Einzugsermächtigung vorliegt, über das SEPA-Lastschriftmandat und seine Umschlüsselung informieren.

Für die Beantwortung Ihrer Fragen zum SEPA-Mandat steht Ihnen Frau Hofmann unter der Telefon-Nr.: 6 76 44 33 gern zur Verfügung.

Hausordnung:

Zoff auf der Treppe

Wie gerecht geht es beim Putzen im Treppenaufgang zu?

Das Problem ist nicht leicht zu fassen. Auf den ersten Blick würde man die Treppenhausreinigung nur bedingt mit der Wohnqualität in Zusammenhang bringen. Und doch wird sie mancherorts als ernsthafter Makel für das Zusammenleben empfunden. Beteiligen sich nämlich nicht alle Bewohner, wie im Mietvertrag und der Hausordnung eigentlich festgelegt, entstehen Spannungen, die bisweilen sogar in offenen Streit münden. Überflüssiger Weise muss man sagen, weil das im Grunde ohne viel Aufwand, mit etwas Rücksichtnahme vermeidbar wäre.

Insbesondere ältere Bewohner leiden unter solchen Spannungen, sind doch Wohnung und Nachbarschaft wesentliche Bestandteile ihres Lebensmittelpunktes. Ältere Bewohner halten sich zumeist länger zu Hause auf. Der erwünschte ungetrübte Kontakt zu den Nachbarn hat einen hohen Stellenwert für ihr Wohlbefinden. Mit wachsender Lebenserfahrung schärft sich ihr Blick für die ungeschriebenen Gesetze des Zusammenlebens. Dazu zählt beispielsweise die Einsicht, dass ignorierte kleine Schmutzecken schnell außer Kontrolle geraten. Jüngere Semester hingegen halten kleine Verschmutzungen mitunter für weniger lebensbedrohlich und bekämpfen sie nicht überall mit dem gleichen Ernst. In der Folge greifen die Einen häufiger zu Besen und Wischmob als die Anderen. Sie empfinden die finanzielle Gleichbehandlung in der Nebenkostenabrechnung als ungerecht und die Gleichgültigkeit ihrer Nachbarn als respektlos. Sollte keine Regelung zwischen den Bewohnern gefunden werden, so bleibt als letzte Konsequenz die Möglichkeit, die Reinigung durch eine Firma durchführen zu lassen. In diesem Fall würden die entstehenden Kosten durch alle Nutzer zu gleichen Teilen zu tragen sein.

Lärmschutz

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, nachzulesen auf der Internetseite des Senats von Berlin

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) löst die bisher geltende Verordnung zur Bekämpfung des Lärms ab. Es soll die Bürger vor vermeidbarem störenden Lärm schützen. Bestimmte Zeiten sind dabei besonders geschützt:

Die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) und die Sonn- und gesetzlichen Feiertage (06.00 bis 22.00 Uhr)

Dies gilt sowohl für Lärm, der durch menschliches Verhalten (z. B. Schreien und Poltern) als auch für Lärm durch den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen (z. B. Gewerbebetriebe, Maschinen und Geräte) nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz verursacht wird. Der Schutz des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin erstreckt sich darüber hinaus auch auf die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr), soweit vermeidbare und störende Geräusche durch die Benutzung von Tonwiedergabegeräten und Musikinstrumenten, durch öffentliche Veranstaltungen im Freien oder durch die Haltung von Tieren verursacht werden.

Für den sonstigen Lärm während der Tageszeit ist nicht das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, sondern § 117 des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OWiG) anzuwenden. Durch diese Vorschrift wird mit einem Bußgeld bedroht, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm erregt, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu schädigen.

Hauslärm - Beispiel 1:

Lärmquelle: nicht gewerbliche Renovierungsarbeiten
Ort der Handlung: Wohnzimmer
Zeit: nach 20.00 Uhr an einem Werktag

Bei Familie M. herrscht großer Trubel. Das Wohnzimmer soll endlich renoviert werden. Es wird tapeziert, geklopft, gebohrt, gesägt und gestrichen. Allgemein wurde beschlossen, bis zum letzten Pinselstrich und Nagel durchzuhalten. Ein löbliches Vorhaben, doch durch diese lautstarken Arbeiten werden Nachbarn gestört.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 LImSchG Bln hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls möglich und zumutbar ist. Die Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr (§ 3 LImSchG Bln) ist unbedingt einzuhalten.

Hauslärm - Beispiel 2:

Lärmquelle: Musik durch eine Stereoanlage
Ort der Handlung: Wohnzimmer des Herrn L.
Zeit: Freitag, 17.30 Uhr

Herr L. ist hocherfreut über seine neue Stereoanlage. Nun will er sie auch gleich ausprobieren. Mal sehen, ob die Bässe auch "*good vibrations*" hervorrufen?! Bei Familie M. nebenan tanzen schon die Teller auf dem Kaffeetisch.

Hier liegt ein Verstoß gegen das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin vor, weil die Stereoanlage in einer Lautstärke benutzt wird, welche die Nachbarn erheblich stört (§ 5 LImSchG Bln). Die mögliche Hellhörigkeit eines Hauses verpflichtet jeden Einzelnen, in besonderem Maße rücksichtsvoll zu sein. Dem Wohnungsinhaber obliegt die besondere Sorgfaltspflicht, stets zu gewährleisten, dass in seiner Wohnung ruhestörender Lärm unterbleibt. Sofern andere Hausbewohner unzumutbar gestört werden können, darf sehr laute Musik auch tagsüber nur über Kopfhörer gehört werden. Vorteilhafter - auch für die eigenen Ohren - ist es aber, eine mittlere Lautstärke (Zimmerlautstärke) nicht zu überschreiten.

Hauslärm - Beispiel 3:

Lärmquelle: eine Party
Ort der Handlung: Wohnzimmer des Ehepaares P.
Zeit: nach 22.00 Uhr

Familie P. feiert mit ein paar Freunden. Laute Musik, Tanzgeräusche, Gesang und auch lautstark geführte Unterhaltungen dringen bis ins Schlafzimmer des Nachbarn. Resigniert denkt dieser daran, dass er am nächsten Morgen wieder früh zur Arbeit gehen muss und hofft, dass es ihm in dieser Nacht noch gelingt einzuschlafen.

Es liegt hier ein Verstoß gegen § 3 LImSchG Bln vor, wonach während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) andere Personen in ihrer Nachtruhe nicht gestört werden dürfen. Dies gilt sowohl für lautstarke Unterhaltungen und Gesänge als auch für die Benutzung von Tonwiedergabegeräten und Musikinstrumenten in Wohnungen.

Bei Feiern in den eigenen vier Wänden sollten die Nachbarn vorher unterrichtet und um Verständnis gebeten werden, damit unnötige Verärgerung vermieden wird. Dennoch bedeutet die Ankündigung einer Feier keinen Freibrief für übermäßigen Lärm. Wer feiert, soll immer dafür sorgen, dass die Musik in Zimmerlautstärke bleibt und die Fenster geschlossen sind.

Und übrigens: Schauen Sie dazu auch in unsere gemeinsame Hausordnung Pkt. 3, hier finden Sie weitere konkrete Anleitungen zum rücksichtsvollen Verhalten!

2. WintervorbereitungAblesung Wasserzähler

Wie in jedem Jahr sind die Wasserzähler in den Reihenhäusern und in den ausgestatteten Mehrfamilienhäusern zum Jahreswechsel abzulesen. Durch unseren Hausmeister, Bg. Schäfer mit Unterstützung durch Helfer, erfolgt diese turnusmäßige Ablesung zwischen den Feiertagen (Weihnachten/Silvester).

Wir bitten Sie, den beauftragten Personen entsprechend Zutritt zu gewähren, um diese notwendige Aufgabe erfüllen zu können. Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns bereits jetzt.

Gartenwasser - Frostschutz für Wasserleitungen

Bitte, wie in jedem Jahr, die Gartenwasserleitungen vor dem ersten Frost entleeren. Bevor die Temperatur unter 0° C fällt, stellt man den Zulauf von Außenwasserleitungen ab und lässt das restliche Wasser aus der Leitung laufen. Den Hahn danach **nicht** zudrehen, die Leitung belüftet lassen! Vorhandene Wasseruhren im Außenbereich bitte demontieren und frostsicher bis zum Frühjahr einlagern.

Nutzen Sie diese Gelegenheit auch dazu, alle Absperrrichtungen in Wohnung und Haus vollständig zu- und aufzudrehen. Damit werden diese vor Verkalkung geschützt und bleiben für den Notfall einsatzbereit. Wenden Sie dabei aber bitte keine Gewalt an.

Bei Problemen steht unser Hausmeister auch zur Verfügung.

Schneeräumung

Halten Sie Balkone und Terrassen frei von Schnee und Eis.

Unterstützen Sie bitte unsere Schneeräumfirma, indem Sie die Zuwegungen zu Hauseingängen und Müllstandseinrichtungen mit frei halten.

Gestrüppcontainer:

Für die Entsorgung des Gartenschnitts /-abfälle werden zu folgenden Terminen Container aufgestellt:

18./19./20. Oktober 2013 auch Cohn-/Greifswalder Straße
25./26./27. Oktober 2013
08./09./10. November 2013

Die Standorte sind:

Paradiesstraße / Polkwitzer Straße
 Dahmestraße 76 B – Zufahrt
 Leschnitzer Straße / Polkwitzer Straße
 Cohnstraße in Höhe Müllstandsanlage/Garagen

Verteilen Sie bitte die Entsorgung auf alle drei Termine. Entsorgen Sie bitte ausschließlich Gartenabfälle und Baum- bzw. Strauchschnitt. Bitte keinen Unrat, keine Plastiksäcke, bitte auch kein bearbeitetes Holz (Zäune u. ä.). Wir danken für Ihre Unterstützung.

3. Jahreswechsel

Die Sprechzeiten der Geschäftsstelle werden zum Jahreswechsel wie folgt geregelt:

letzter Sprechtag im Jahr 2013: 17. Dezember 2013
erster Sprechtag im Jahr 2014: 07. Januar 2014

In der Zeit vom 20.12.13, 12.00 Uhr, bis zum 06.01.2014, 07.00 Uhr ist die Geschäftsstelle nicht besetzt. In dringenden Notfällen sind die bekannten Rufnummern zu nutzen. Mit der Übergabe des „Paradiesboten“ werden diese Rufnummern nochmals aktualisiert.

Die auf der Mitgliederversammlung angekündigte Gesprächsrunde mit Aufsichtsrat, Vorstand und interessierten Mitgliedern findet im Januar 2014 statt. Dazu erfolgt eine gesonderte Einladung.

Mit genossenschaftlichem Gruß

Vorstand


