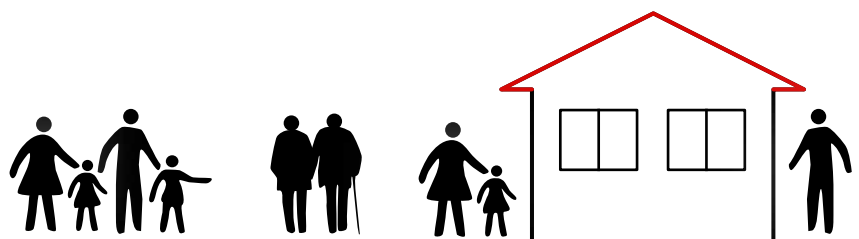


## Vorwort

Die nachstehenden Angaben sind allgemeiner Art und unverbindlich. Sie gelten in den meisten Wohnungsorganisationen, jedoch können einige Wohnungsorganisationen andere Regeln als die hier angegebenen haben, u.a. weil sie anders aufgebaut sein können. Wir bitten daher die Wohnungsorganisationen und die jeweiligen Bewohner, sich dies vor Augen zu halten.



## Inhalt

1. Gemeinnütziger Wohnungsbau: Wohnungen für alle
  - 1.1 Rechte und Pflichten
2. Dienstleistungen und Information
  - 2.1 Der Hausmeister
  - 2.2 Abteilungsvorstand
  - 2.3 Verwaltung der Wohnungsorganisation
  - 2.4 Wohnungssoziale Mitarbeiter, Aktivitätsmitarbeiter usw.
3. Vermietungsregeln
  - 3.1 Wartelisten und Anciennität
  - 3.2 Gebühren
  - 3.3 Vorrecht
  - 3.4 Flexible Vermietungsregeln
  - 3.5 Kombinierte Vermietung
  - 3.6 Abweisung
  - 3.7 Tausch
  - 3.8 Untermiete
4. Einzug in die Wohnung
  - 4.1 Kostenzuschuss
  - 4.2 Mietvertrag
  - 4.3 Instandsetzung der Wohnung beim Einzug
  - 4.4 Einzugsbesichtigung
  - 4.5 Zahlung der Miete
  - 4.6 Strom, Heizung und Wasser
  - 4.7 Bezahlung von Strom, Heizung und Wasser
5. Mietzuschuss
  - 5.1 Wer ist berechtigt?
  - 5.2 Wie bekommt man einen Mietzuschuss?
  - 5.3 Auszahlung des Mietzuschusses
  - 5.4 Änderung des Einkommens

6. Versicherung

- 6.1 Selbstbeteiligung
- 6.2 Haftpflichtversicherung
- 6.3 Kosten

7. Mietermitbestimmung

- 7.1 Mieterversammlung
- 7.2 Bewohneraktivitäten
- 7.3 Nachbarn
- 7.4 Hausordnung
- 7.5 Haustiere
- 7.6 Balkons

8. In der Wohnung

- 8.1 Instandhaltung der Wohnung, während man sie bewohnt
- 8.2 Nichteinhaltung
- 8.3 Haushaltsgrossgeräte in der Wohnung
- 8.4 Kühlschrank
- 8.5 Tiefkühltruhe
- 8.6 Herd und Kochplatten
- 8.7 Bratofen
- 8.8 Dunstabzug
- 8.9 Satellitenschüsseln und Antennen
- 8.10 Elektroinstallationen
- 8.11 Elektrizität und Kinder
- 8.12 Kurzschluss
- 8.13 Ressourcen sparen für die Umwelt
- 8.14 So spart man Strom und Heizung
- 8.15 So spart man Wasser
  - Beim Kochen
  - Bei der persönlichen Hygiene
- 8.16 Lüften!
  - Wasserdampf
  - Feuchtigkeitsschäden und Bakterien
  - Was man selbst tun kann

9. Verbesserungsarbeiten (Verfügungsrecht)

10. Im Wohnbereich

- 10.1 Wäsche waschen und trocknen
- 10.2 Waschmaschine und Wäschetrockner
- 10.3 Müll
  - Hausmüll
  - Sperrmüll
  - Giftmüll
  - Batterien
- 10.4 Wiederverwertung
  - Papier
  - Flaschen
  - Kompost

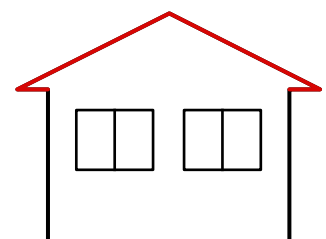
11. Auszug aus der Wohnung

- 11.1 Kündigung
- 11.2 Man kann früher ausziehen
- 11.3 Übergabe der Wohnung beim Auszug
- 11.4 Besichtigung der Wohnung beim Auszug
- 11.5 Abrechnung des Kostenzuschusses

12. Bewohnerbeschwerdeausschuss

## **Begrüssung**

Wir beglückwünschen Sie zu Ihrer neuen Wohnung. Wir hoffen, dass sie Ihnen gefallen wird und dass das Wohnen in unserer Wohnungsorganisation Sie gefallen werden. Es folgt eine Reihe von Auskünften über Ihre Wohnung und über die Wohnungsorganisation, die Ihnen sicher in der ersten Zeit von Nutzen sein können. Sie können sich darüber informieren, was es heisst, im gemeinnützigen Wohnungsbau Mieter zu sein, und Sie werden praktische Auskünfte und gute Ratschläge finden und welche Rechte und Pflichten alle Bewohner im gemeinnützigen Wohnungsbau haben.



## 1. Gemeinnütziger Wohnungsbau: Wohnungen für alle

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist für jedermann, und alle, die in derselben Abteilung wohnen, bezahlen über die Miete für die Ausgaben der Abteilung. Die Bewohner entscheiden auch gemeinsam, was in der Abteilung geschehen soll.

Das Gesetz bestimmt, dass niemand am gemeinnützigen Wohnungsbau verdienen darf. Die Miete ist so festzusetzen, dass die Betriebskosten der Abteilung gedeckt sind.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird von einer Wohnungsorganisation verwaltet. In jeder Abteilung wird ein Abteilungsvorstand gewählt, der die Bewohner der Wohnungsorganisation gegenüber vertritt. Siehe Weiteres über den Abteilungsvorstand und die Wohnungsorganisation unter Punkt 2.

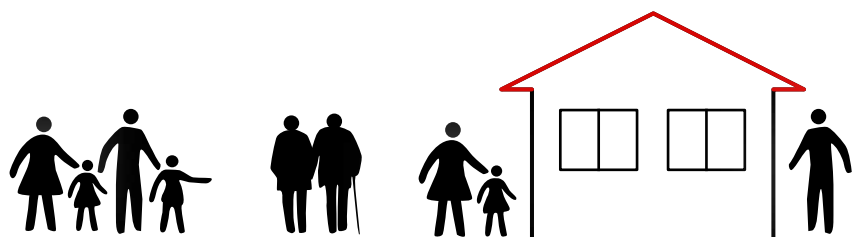
Mindestens einmal im Jahr beruft der Abteilungsvorstand eine Bewohnerversammlung ein, wo alle Bewohner aufgefordert werden, ihre Meinung bzw. Vorschläge zu Dingen, die in der Abteilung erfolgen sollen, vorzutragen. Viele Wohnungsabteilungen geben ein Bewohnerblatt heraus, in dem man lesen kann, was im Wohnbereich geschieht und welche Entscheidungen auf den Bewohnerversammlungen und in der Wohnungsorganisation getroffen werden.

Der gemeinnützige Wohnungsbau umfasst Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen, Jugendwohnungen, Seniorenwohnungen bzw. Wohngemeinschaften für Senioren. Einige sind neu und andere sind alt.

Hat man bereits eine Wohnung im gemeinnützigen Wohnungsbau, so ist es einfacher eine andere Wohnung in derselben Wohnungsorganisation zu bekommen. Möchte man eine andere Wohnung haben, muss man sich auf die Warteliste der Wohnungsorganisation eintragen lassen. Familien mit Kindern haben ein Vorrecht auf grosse Wohnungen. Lesen Sie mehr über die Vermietung unter Punkt 3.

### 1.2 Rechte und Pflichten

Im Mietvertrag steht, welche Rechte und welche Pflichten man hat. Man muss z.B. Miete, Strom, Heizung u.ä. rechtzeitig bezahlen. Alle gemeinnützigen Wohnungsabteilungen haben eine Hausordnung, die von den Bewohnern beschlossen worden ist und die eingehalten werden muss. Siehe Punkt 7.4. Um mit den Nachbarn gut auszukommen, muss man die gemeinsamen Regeln einhalten und in den Gemeinschaftsbereichen und in der eigenen Wohnung Ordnung halten.



## 2. Dienstleistungen und Information

Wenn Sie Hilfe brauchen oder in bezug auf Ihre Wohnung Fragen haben, so können Sie sich z.B. an den

- Hausmeister
- Abteilungsvorstand
- bzw. die Verwaltung der Wohnungsorganisation wenden.

### 2.1 Der Hausmeister

Der Hausmeister ist Angestellter der Wohnungsorganisation und beaufsichtigt die Abteilung. Wenn Sie praktische Fragen oder Probleme haben, so wenden Sie sich getrost an den Hausmeister. In der Regel hat er täglich feste Bürozeiten. Sofern Sie außerhalb der Bürozeit ernste Probleme bekommen - z.B. ein Wasserrohrplatz - bitte rufen Sie die Nummer an, die Ihnen beim Einzug mitgeteilt worden ist.

### 2.2 Abteilungsvorstand

Der Abteilungsvorstand wird von den Bewohnern gewählt. Die Mitglieder bekommen kein Entgelt, sondern arbeiten freiwillig, um das soziale Leben der Abteilung zu stärken und die Interessen der Bewohner zu vertreten.

Alles, was Aktivitäten im Wohnbereich betrifft, ist dem Abteilungsvorstand vorzulegen.

In einigen grösseren Wohnungsorganisationen sind ebenfalls Bewohnerberater zur Unterstützung der Bewohner angestellt.

### 2.3 Verwaltung der Wohnungsorganisation

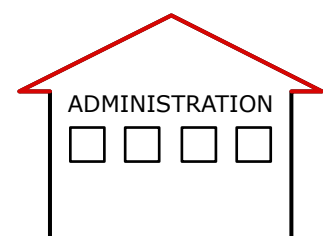
Die Verwaltung der Wohnungsorganisation regelt alles, was die Zahlung der Miete, von Heizung, Wasser, Strom u.ä. anbelangt.

Sie können sich auch an die Verwaltung wenden, wenn Sie mit Ihren Nachbarn oder in bezug auf die Hausordnung Probleme haben.

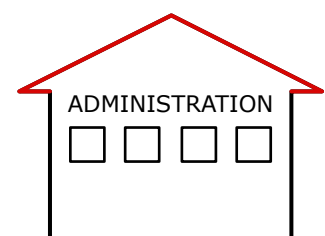
### 2.4 Wohnungssoziale- Mitarbeiter, Aktivitätsmitarbeiter u.a.

In einigen Wohnungsorganisationen sind Mitarbeiter angestellt, die das soziale Leben fördern bzw. die Durchführung beschlossener Verbesserungen in Zusammenarbeit mit der Bewohnerdemokratie vorantreiben sollen.

Ein wohnungssozialer Mitarbeiter arbeitet in Abteilungen, die die Genehmigung eines Gesamtplans erlangt haben. Der Mitarbeiter ist Koordinator zwischen den Bewohnern, der Verwaltung und den Fachleuten, die die beschlossenen Verbesserungen ausführen.



Als Teil des Einsatzes kann auch ein Aktivitätsmitarbeiter oder ein Kulturmitarbeiter angestellt sein, der in Zusammenarbeit mit den Bewohnern soziale Aktivitäten entwickeln und fördern soll. Es handelt sich zum Beispiel um Aktivitäten für Kinder und Jugendliche, an denen sie umsonst oder gegen Zahlung eines kleineren Betrages teilnehmen können.





### 3. Vermietungsregeln

Nachstehend sind die wesentlichen Vermietungsregeln angeführt. Es sei jedoch erwähnt, dass das Gesetz es ermöglicht, dass die Wohnungsorganisation in Zusammenarbeit mit der Kommune in verschiedenen Bereichen eigene Regeln ausarbeiten kann, die der jeweiligen Wohnungsorganisation und der Kommune angepasst sind. Jede Wohnungsorganisation erteilt Auskunft darüber, ob solche Regeln für bestimmte Abteilungen der Organisation bestehen.

#### 3.1 Wartelisten und Anciennität

Man muss das 15. Lebensjahr vollendet haben, um in eine Warteliste für eine gemeinnützige Wohnung aufgenommen zu werden.

Alle Wohnungsorganisationen müssen 2 Wartelisten führen, die allgemeine Warteliste/externe Warteliste und eine Nachrücker-Warteliste.

Man zahlt eine Gebühr, um in die Warteliste aufgenommen zu werden, und zahlt dann einmal im Jahr eine Gebühr, um auf der Warteliste stehen zu bleiben. Dies gilt, ungeachtet ob man in die allgemeine Warteliste/externe Warteliste oder in die Nachrücker-Warteliste aufgenommen wird.

##### Die allgemeine Warteliste/externe Warteliste

Warteliste für alle, die nicht bereits in einer Abteilung der Wohnungsorganisation wohnen. Diese Warteliste wird als die allgemeine Warteliste/externe Warteliste bezeichnet. Steht man auf dieser Liste, so bekommt man eine Wohnung je nachdem, wie lange man gewartet hat.

##### Die Nachrücker-Warteliste

Wohnt man bereits in der Wohnungsorganisation, möchte aber eine andere Wohnung haben, so kommt man auf eine andere Warteliste. Diese Warteliste wird als Nachrücker-Warteliste bezeichnet. Man bekommt eine Wohnung angeboten je nachdem, wie lange man bereits auf der Warteliste steht.

Hat man den Wunsch, für eine Wohnung in Betracht zu kommen, so teilt man dies dem Wohnungsverein mit und wird dann als aktiv wohnungssuchende Partei in die Warteliste aufgenommen.

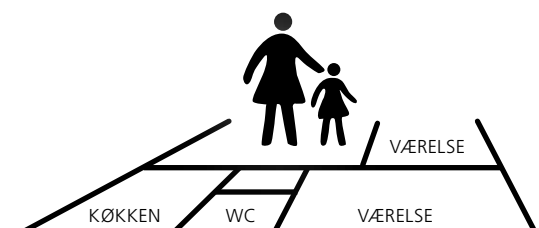
Das Datum der Eintragung in die Warteliste gilt als Ausgangspunkt für die Feststellung, wie lange man gewartet hat.

Trifft eine Person, die eine Wohnung sucht, eine Vereinbarung über die Miete einer Wohnung, so wird diese Person grundsätzlich von der Warteliste gestrichen, und die erlangte Stelle in der Reihenfolge fällt weg.

Die Wohnungsorganisation kann indessen beschlossen haben, dass die Stelle in der Reihenfolge erhalten bleibt, auch wenn man eine Wohnung bekommt. Der Mieter muss dann eine jährliche Erneuerungsgebühr bezahlen, sofern er seinen Platz in der Reihenfolge beibehalten möchte.

#### 3.2 Gebühren

Es kostet Geld, auf einer Warteliste zu stehen. Der Betrag beläuft sich auf etwa 100 Kronen im Jahr. Die jeweilige Wohnungsorganisation setzt den Betrag im gesetzlichen Rahmen fest.



#### Eintragungsgebühr

Die Wohnungsorganisation muss bei der Aufnahme in die Warteliste eine - einmalige !! - Eintragungsgebühr verlangen.

#### Erneuerungsgebühr

Es muss eine jährliche Erneuerungsgebühr bezahlt werden, solange man auf der Warteliste steht, und zwar sowohl auf der allgemeinen Warteliste/externen Warteliste als auf der Nachrücker-Warteliste. Bleibt die Bezahlung aus, so wird man von der Liste gestrichen.

### 3.3 Vorrecht

Neben der gewöhnlichen Plazierung auf der Warteliste gemäss Aufnahmezeitpunkt haben einige Personen ein gewisses Vorrecht, das heisst, dass sie auf der Warteliste an erster Stelle stehen. Dieses Vorrecht betrifft ganz bestimmte Wohnungen, welches bedeutet, dass diese Wohnungen an Personen vermietet werden können, die später in die Warteliste aufgenommen worden sind.

Die Wohnungsorganisation kann zusammen mit der Kommune beschliessen, dass man das Vorrecht auf eine 3- oder 4-Zimmerwohnung hat, wenn man ein Kind hat. Liegt ein solcher Beschluss nicht vor, so haben alle - auch Personen ohne Kinder - das Recht auf eine 3- oder 4-Zimmerwohnung.

Alle alleinstehenden Personen haben das Recht auf eine 2-Zimmerwohnung.

Ältere und behinderte Personen haben ein Vorrecht auf Familienwohnungen, die besonders für diese Personengruppe eingerichtet sind.

### 3.4 Flexible Vermietungsregeln

Flexible Vermietung bedeutet, dass man bestimmten Gruppen ein Vorrecht auf eine Wohnung in besonderen Abteilungen einräumt. Es ist z.B. möglich, Personen, die innerhalb der kommunalen Grenzen arbeiten, jedoch in einer anderen Kommune wohnen, ein solches Vorrecht einzuräumen.

Welche Vorrechte gelten sollen, ist zwischen der Kommune und der Wohnungsorganisation zu vereinbaren. Die Kommune ist verpflichtet, diese Regeln zu veröffentlichen.

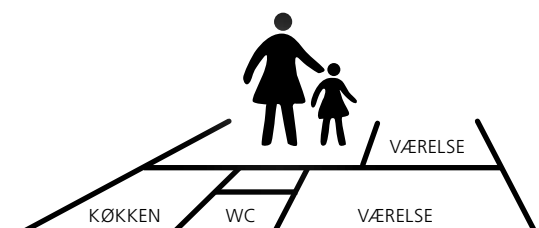
### 3.5 Kombinierte Vermietung

In bestimmten Wohngebieten mit einem hohen Anteil an Bewohnern ausserhalb des Arbeitsmarktes ist es möglich, eine wohnungsuchende Person, die nicht am Arbeitsmarkt aktiv ist, abzuweisen. Der betreffenden Person wird in diesem Fall eine Wohnung in einer anderen Abteilung angewiesen.

Das Sozialministerium legt jedes Jahr fest, in welchen Wohngebieten die Regeln der kombinierten Vermietung gelten sollen.

### 3.6 Abweisung

Die Wohnungsorganisation kann beschliessen, dass höchstens 2 Personen je Wohnraum in jeder Wohnung wohnen dürfen. Diese Regel gilt bei der Anweisung einer Wohnung, d.h. wenn man in die Wohnung einzieht.



### 3.7 Tausch

Möchte man seine Wohnung mit einer anderen Mietwohnung tauschen, so besteht diese Möglichkeit, vorausgesetzt, dass man mindestens 3 Jahre in seiner Wohnung gewohnt hat. Die Regeln für die Grösse der Wohnung gelten im Falle eines Tausches nicht. Das bedeutet, dass eine alleinstehende Person durch Tausch eine 4-Zimmerwohnung bekommen kann. Es besteht indessen weiterhin die Möglichkeit, dass die Wohnungsorganisation einen Tausch ablehnt, sofern die Wohnung von mehr als 2 Personen je Wohnraum bewohnt werden würde.

Im Falle eines Tausches sind beide Wohnungen zu kündigen, und beide Wohnungen sind als je zwei Aus- und Einzugsvorhaben zu behandeln.

Siehe Abschnitt 4 und 11. Für die Wohnung, in die man einzieht, ist jeweils ein neuer Baukostenzuschuss zu bezahlen.

### 3.8 Untermiete

Untermiete bedeutet, dass der Mieter einer Wohnung einen Teil seiner Wohnung oder die ganze Wohnung vermietet.

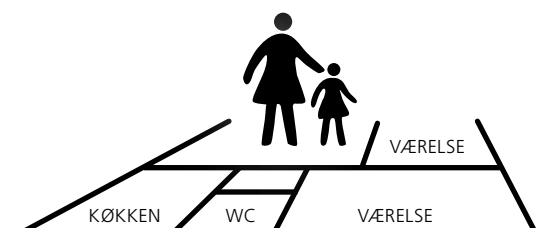
#### Teilweise Untermiete

Man hat das Recht, bis zur Hälfte seiner Wohnung zu vermieten. Jedoch darf die Gesamtzahl der Personen in der Wohnung die Zahl der Wohnräume nicht überschreiten.

#### Vermietung der gesamten Wohnung in Untermiete

Man hat das Recht, seine ganze Wohnung bis zu 2 Jahren weiterzuvermieten, sofern man genötigt ist, wegen Krankheit, Geschäftsreisen, Studienaufenthalt oder vorübergehender Versetzung arbeitshalber anderswo zu wohnen. Der Vermieter kann sich einer solchen Vermietung in Untermiete widersetzen, sofern in der Wohnung mehr als 2 Personen je Wohnraum wohnen würden. Der Vermieter kann sich ebenfalls der Untermiete widersetzen, sofern er der Meinung ist, hierfür einen triftigen Grund zu haben.

Im Falle der Untermiete wird zwischen dem Mieter und derjenigen Person, die die Wohnung mieten soll, ein Untermietvertrag ausgestellt. Die Wohnungsorganisation erhält eine Ausfertigung des Vertrages, bevor die Untermiete angetreten wird.



## 4 Einzug in die Wohnung

### 4.1 Kostenzuschuss

Wenn man eine Wohnung bekommt, muss man einen Kostenzuschuss bezahlen. Wenn man wieder auszieht, erhält man den Zuschuss zurück. Es sei denn, man ist Miete, Heizung o.ä. schuldig, bzw. was man zu bezahlen hat, um die Wohnung instandzusetzen.

Man kann bei der Kommune ein Darlehen oder eine Darlehensgarantie für den Kostenzuschuss beantragen. Das tut man am besten, wenn man die Wohnung angeboten bekommt. Wenn man ein sehr kleines Einkommen hat, kann man Hilfe für den Kostenzuschuss bekommen. Die näheren Regeln kann man in der BL- Broschüre "Darlehen für den Kostenzuschuss" (nur auf Dänisch) nachlesen. Oder man kann bei der Kommune anfragen, ob die Möglichkeit besteht, ein Darlehen für den Kostenzuschuss zu bekommen.

### 4.2 Mietvertrag

Der Mietvertrag ist eine Vereinbarung zwischen dem Mieter und der Wohnungsorganisation. Man unterschreibt diesen Vertrag wenn man im gemeinnützigen Wohnungsbau eine Wohnung bekommt. Der Vertrag enthält Angaben über die Rechte und Pflichten, die man als Mieter hat, sowie wofür die Wohnungsorganisation zu sorgen hat. Ein Mietvertrag ist rechtsverbindlich. Das heisst, dass Mieter und Wohnungsorganisation verpflichtet sind, die im Vertrag enthaltenen Vereinbarungen einzuhalten.

### 4.3 Instandsetzung der Wohnung beim Einzug

Für Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es zwei Formen der Instandsetzung: Die A-Regelung und die B-Regelung.

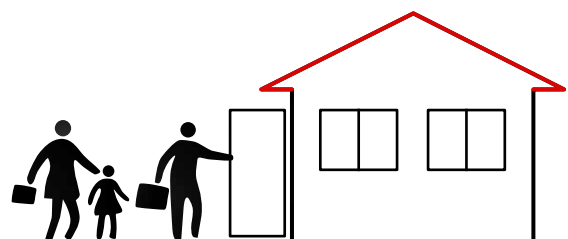
Wenn Sie in Ihre Wohnung einziehen, so ist sie nach dem vorherigen Mieter instandgesetzt, und zwar auf der Grundlage der Regelung, die von der Wohnungsabteilung gewählt worden ist.

Hat die Abteilung die A-Regelung, so sind die Wände neu gestrichen oder tapeziert. Die Decke ist normalerweise neu gestrichen und die Wohnung ist saubergemacht. Die übrigen Bestandteile in der Wohnung sind repariert worden, wenn sie defekt waren.

Hat die Abteilung die B-Regelung, so übernehmen Sie die Wohnung, wie der Vormieter sie abgeliefert hat. Das heisst, dass die Decken und Wände nicht unbedingt in Ordnung sind. Die Wohnung hat ein Instandhaltungskonto, dessen Betrag Sie, nach Vereinbarung mit der Wohnungsorganisation für die Instandsetzung der Wohnung, verwenden können.

### 4.4 Einzugsbesichtigung

Wenn Sie in Ihre Wohnung einziehen, so besichtigen Sie die Wohnung zusammen mit der Wohnungsorganisation. Es wird ein Einzugsbericht ausgearbeitet, den die



Wohnungsorganisation und Sie selbst unterschreiben. Sind in der Wohnung Fehler oder Mängel festzustellen, so sind diese in den Bericht aufzunehmen. Sie werden dann nicht für deren Ausbesserung zahlen müssen, wenn Sie ausziehen.

#### 4.5 Zahlung der Miete

Im Mietvertrag und im Gesetz steht, wann die Miete bezahlt werden muss. Erfolgt die Einzahlung zu spät, so wird eine Gebühr fällig. Wenn man nicht sofort nach Erhalt eines Mahnbriefes bezahlt, besteht die Gefahr, dass das Mietverhältnis aufgehoben wird. Das bedeutet, dass man sofort ausziehen muss. Die Wohnungsorganisation klärt darüber auf, wie man seine Miete bezahlt. Es ist am einfachsten, wenn man eine Bank beauftragt, jeden Monat die Miete über den Zahlungsdienst "PBS" automatisch zu bezahlen.

#### 4.6 Strom, Heizung und Wasser

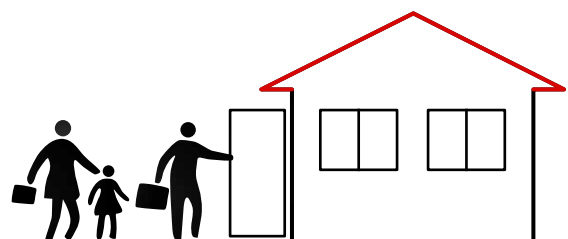
Um die Umwelt zu schonen und am Wasser zu sparen, ist es in Dänemark sehr teuer geworden, Strom, Heizung und Wasser zu verbrauchen, da der Staat für Wasser und Strom Steuern verlangt, um den Verbrauch einzuschränken. Daher wird auch in vielen Abteilungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus etwas dafür getan so, dass die Bewohner mit diesen Ressourcen sparsam umgehen.

Alle Wohnungen haben Stromzähler und Wärmezähler, die angeben, wieviel Strom und Heizung in der Wohnung verbraucht werden. In einigen Häusern haben die Wohnungen auch einen Wasserzähler, der den Verbrauch an Wasser angibt.

#### 4.7 Bezahlung von - Strom

Im Allgemeinen bezahlt man den Strom a-conto direkt an die Elektrizitätsgesellschaft. Das heisst, dass man jeden Monat oder alle drei Monate einen festen Betrag bezahlt. Wieviel man bezahlen muss, wird auf der Grundlage der Strommenge festgelegt, die im vergangenen Jahr in der Wohnung verbraucht

wurde. Steigt der Verbrauch oder steigen die Preise, so kann der a-conto-Betrag mit einmonatiger Ankündigung erhöht werden. Einmal im Jahr wird der Stromverbrauch festgestellt. Zu diesem Zweck werden die Stromzähler in den Wohnungen abgelesen. Die Elektrizitätsgesellschaft schickt eine Postkarte, die man ausfüllen und an die Elektrizitätsgesellschaft zurücksenden muss. Es ist wichtig, dass man die Karte zurückschickt. Tut man es nicht, so wird die Elektrizitätsgesellschaft eine Schätzung vornehmen, wieviel Strom man verbraucht hat. Oder die Wohnungsorganisation sorgt dafür, dass der Stromverbrauch abgelesen wird. Hat man weniger verbraucht, als man bezahlt hat, so wird das überschüssige Geld zurückgezahlt. Hat man mehr verbraucht, muss man nachzahlen.



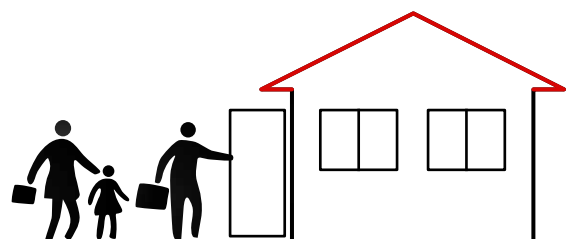
### - Heizung

Im Allgemeinen bezahlt man die Heizung in a-conto-Beträgen. Das heisst, dass man jeden Monat einen festen Betrag bezahlt. Wieviel man bezahlen muss, errechnet sich aus dem Wärmeverbrauch des vorhergehenden Jahres. Steigt der Verbrauch oder steigen die Preise, so kann der a-conto-Betrag mit ein-monatiger Frist erhöht werden. Der Wärmehähler in der Wohnung wird normalerweise von einer Zählerservice-firma einmal jährlich abgelesen. Es wird für jede Wohnung eine Abrechnung des Wärmeverbrauchs übersandt, wonach Rückzahlungen vorgenommen bzw. Nachzahlungen verlangt werden, je nach Höhe des eingezahlten a-conto-Betrages.

### - Wasser

Hat die jeweilige Wohnung keinen Wasserzähler, so ist der Wasserverbrauch in die Miete enthalten.

Hat die Wohnung einen Wasserzähler, so wird er einmal jährlich abgelesen. Wieviel man bezahlen muss, hängt von der Wassermenge ab, die man im vorhergehenden Jahr verbraucht hat. Der Verbrauch wird a-conto bezahlt. Das heisst, dass man jeden Monat oder jedes Vierteljahr einen festen Betrag bezahlt. Steigt der Verbrauch oder steigen die Preise, so kann der a-conto-Betrag mit einmonatiger Frist erhöht werden.



## 5. Mietzuschuss

Der Mietzuschuss ist ein finanzieller Zuschuss zur Miete. Man kann einen Zuschuss bekommen, wenn die Miete im Verhältnis zum Einkommen hoch ist. Der Mietzuschuss wird von der Kommune ausgezahlt, in der man wohnt. Einmal jährlich wird der Zuschuss, den man erhält, reguliert.

Ist man Rentner/in, so wird der Mietzuschuss als Wohnungsgeld bezeichnet. Für alle anderen ist die Bezeichnung Mietbeihilfe. Die Regeln für diese beiden Formen der Unterstützung sind unterschiedlich.

### 5.1 Wer ist berechtigt?

Nicht jeder kann einen Mietzuschuss bekommen. Wieviel man bekommen kann, hängt u.a. vom Hausstandseinkommen ab und wieviel Miete man bezahlen muss. Es hängt auch von der Grösse der Familie im Verhältnis zur Grösse der Wohnung ab.

### 5.2 Wie bekommt man einen Mietzuschuss?

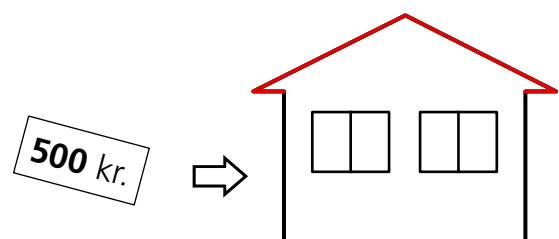
Will man einen Mietzuschuss beantragen, so muss man einen besonderen Vordruck benutzen, der in der Wohnungsorganisation oder bei der Kommune erhältlich ist. Man stellt den Antrag, sobald man den Mietvertrag unterschrieben hat. Je schneller man den Antrag stellt, umso früher bekommt man einen Mietzuschuss. Wenn man in eine andere Wohnung umzieht, muss man erneut einen Mietzuschuss beantragen.

### 5.3 Auszahlung des Mietzuschusses

Wohnt man im gemeinnützigen Wohnungsbau, so wird der Mietzuschuss oft direkt an die Wohnungsorganisation ausgezahlt, und die Miete, die man bezahlen muss, vermindert sich dementsprechend.

### 5.4 Änderung des Einkommens

Empfängt man einen Mietzuschuss und das Einkommen steigt oder fällt, so muss man dies bei der Kommune in der Abteilung für Mietzuschüsse melden. Das Gleiche muss man tun, wenn die Familie grösser oder kleiner wird. Die Kommune erfährt solche Änderungen nicht automatisch. Wenn man eine Zeitlang zuviel Mietzuschuss bekommen hat, muss man ihn zurückzahlen.



## 6. Versicherung

Es ist wichtig, eine Familienversicherung zu haben. Man kann Ersatz bekommen für Kleidung, Möbel und anderen Hausrat, wenn er gestohlen wird oder verbrennt. Diebstahl ist bei der Polizei und an die Versicherungsgesellschaft zu melden.

### 6.1 Selbstbeteiligung

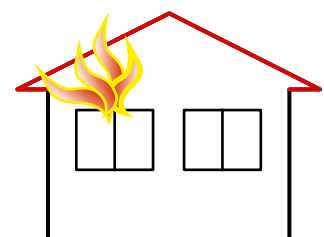
Wenn eine Versicherung eine Selbstbeteiligung umfasst, bedeutet das, dass man einen Teil des Schadens selbst bezahlen muss.

### 6.2 Haftpflichtversicherung

Die Familienversicherung ist auch eine Haftpflichtversicherung. Die Versicherung bezahlt, wenn man sich für den Schaden an anderen Menschen oder deren Eigentum haftbar gemacht wird.

### 6.3 Kosten

Die Kosten einer Familienversicherung hängen u.a. davon ab, wo im Lande man wohnt und welche Wertgegenstände man versichern möchte.





## 7. Mietermitbestimmung

Die Gesetzgebung für den gemeinnützigen Wohnungsbau schreibt vor, dass die Mieter im Vorstand der Wohnungsorganisation die Mehrheit haben. Der Vorstand der Wohnungsorganisation vertritt die Interessen der gesamten Wohnungsorganisation. Alle gemeinnützigen Wohnungsabteilungen haben das Recht, einen Abteilungsvorstand zu wählen, der die Interessen der Bewohner der Abteilung, in der er gewählt worden ist, wahrzunehmen hat.

Der Abteilungsvorstand wird von den Bewohnern auf einer Mieterversammlung gewählt, zu der alle Bewohner einberufen werden. In einigen Abteilungen kann es schwierig sein, einen Vorstand gewählt zu bekommen. In solchen Fällen wird der Vorstand der Wohnungsorganisation mit den Aufgaben der Abteilung befasst, bis ein Abteilungsvorstand gewählt werden kann.

### 7.1 Mieterversammlung

Mindestens einmal im Jahr müssen die Bewohner zum Finanzplan der Abteilung auf einer Mieterversammlung Stellung nehmen. Der Abteilungsvorstand legt einen Vorschlag für den Finanzplan des kommenden Jahres vor, der für etwaige Mieterhöhungen entscheidend ist. Sind im Wohnbereich Verbesserungen oder Instandhaltungsarbeiten erforderlich, so müssen die Bewohner der Abteilung darüber abstimmen. Das Ergebnis wird in den Finanzplan der Abteilung aufgenommen. Auf den Mieterversammlungen stimmt man darüber ab, was im Wohnbereich geschehen soll. Einige Punkte, zu denen die Bewohner Stellung nehmen müssen, betreffen den Betrieb und die Ökonomie der Abteilung, u.a.

- Wozu soll das Gemeinschaftshaus verwendet werden?
- Öffnungszeiten und Preise in der gemeinsamen Waschküche.
- Sollen zwischen den Wohngebäuden Gärten angelegt werden?
- Wie sollen die Kinderspielplätze ausgestaltet werden?
- Wie sollen die neuen Küchen eingerichtet werden?
- Können im Lokalbereich Kurse durchgeführt werden?
- Welche Fernsehprogramme soll man über die Gemeinschaftsantenne empfangen können?

Dies sind nur einige Beispiele, die man beeinflussen kann, wenn man in seiner Wohnungsabteilung aktiv ist.

### 7.2 Bewohneraktivitäten

In vielen Wohnungsabteilungen werden im Laufe des Jahres gemeinsame Veranstaltungen durchgeführt, und es werden Versammlungen einberufen, wenn im Zusammenhang der Wohnungen Neuerungen geplant sind. Vielleicht gibt es einen Filmklub, oder man isst zusammen, es werden Feste gefeiert, Kurse abgehalten und andere Dinge arrangiert. Die meisten Wohnungsabteilungen haben Räume, die für Versammlungen genutzt werden können, oder die man mieten kann, wenn Feste gefeiert werden sollen.



Es kann Überwindung kosten, an Bewohnerveranstaltungen teilzunehmen, wenn man die Leute nicht kennt - das gilt auch für Dänen! Hat man sich aber erst einmal überwunden, wird man seine Freude daran haben, denn in der Regel wird man gut aufgenommen. Ausserdem ist es nützlich zu wissen, was in dem Umfeld läuft, in dem man wohnt.

### 7.3 Nachbarn

Wo Menschen wohnen und im selben Umfeld leben, gibt es Regeln - Geschriebene wie ungeschriebene Regeln. Die schriftlichen Regeln kann man lernen, und man kann sich dazu verhalten - Bei den ungeschriebenen Regeln ist es schon schwieriger. Fragt man einen Dänen nach den ungeschriebenen Regeln, so wird er in vielen Fällen gar nicht antworten können. Er kennt die Regeln, aber er denkt nie oder nur selten darüber nach.

Viele Ausländer haben den Eindruck, dass es schwierig ist, mit Dänen Kontakt zu bekommen. Und das ist sicher auch in vielen Fällen so. Das bedeutet aber nicht, dass die Dänen keinen Kontakt mit anderen wollen. Oftmals dauert es nur eine Weile, bis die Dänen einen an sich heranlassen. Und ist erst einmal das Eis gebrochen, dann wird man entdecken, dass die meisten warme und gastfreie Menschen sind.

Die Dänen sind es nicht gewohnt, bei einander ein und aus zu gehen, wie man das in vielen anderen Kulturen kennt. Aber, obwohl die Dänen zurückhaltend wirken können, so wollen die allermeisten gern helfen. Daher soll man seine Nachbarn ruhig fragen, wenn man Hilfe braucht, oder wenn man etwas nicht weiß. Bei den allermeisten Nachbarn kann man auch anklopfen oder klingeln und bitten, ob man sich etwas Mehl oder Zucker ausleihen kann, wenn es einem gerade fehlt.

Die Dänen besuchen sich normalerweise nicht, ohne sich vorher anzumelden. Man vereinbart eine Verabredung. Als neuer Bewohner ist es eine gute Idee, die nächsten Nachbarn auf eine Tasse Kaffee einzuladen. Man lernt sie kennen, erzählt von sich selbst, und gleichzeitig erfährt man etwas über die Regeln vor Ort - Ungeschriebene wie geschriebene Regeln.

### 7.4 Hausordnung

Alle Wohnungsabteilungen haben eine Hausordnung. Eine Hausordnung sind gemeinsame Regeln, die die Bewohner festgesetzt haben, um auf die Wohnungen und das nächste Umfeld aufzupassen und unnötigen Lärm, Störungen u.ä. zu vermeiden.

**Allgemeine Regeln können u.a. sein**

- **in der Wohnung**
- Bohrmaschinen dürfen nur bis 19 Uhr verwendet werden
- will man an einem Wochenende Gäste einladen, so informiert man die Nachbarn im voraus



- nach 22 Uhr keine laute Musik
- benutzt man eine Nähmaschine, so stellt man sie auf eine Unterlage, um nicht zu lärmern
- **außerhalb der Wohnung**
- seinen Müll nur an den dafür eingerichteten Stellen entsorgen
- eine Satellitenschüssel und andere Antennen darf man nur montieren, wenn man von der Wohnungsorganisation die Genehmigung erhalten hat. Siehe auch unter Punkt 8.9
- Beete und Blumen pflegen!

### 7.5 Haustiere

In einigen Abteilungen haben die Bewohner beschlossen, dass Hunde oder Katzen gehalten werden dürfen.

### 7.6 Balkons

Hat man einen Balkon, so muss man dafür sorgen, dass der Ablauf sauber ist. Wenn er mit Blättern oder anderen Dingen verstopft ist, können in anderen Wohnungen Wasserschäden entstehen. Außerdem gibt es oft Regeln dafür, dass die Balkons von außen ordentlich aussehen müssen.

Man kann den Hausmeister fragen, wenn man in Bezug auf die Hausordnung im Zweifel ist. Er wird immer sagen können, was erlaubt ist und was nicht.



## 8. In der Wohnung

### 8.1 Instandhaltung der Wohnung, während man sie bewohnt

Man wohnt gut in einer Wohnung, die in Ordnung ist - draußen wie drinnen. Daher müssen die Bewohner tun, was sie können, um ihre Wohnung instandzuhalten.

Die Wohnungsabteilung sorgt für die Instandhaltung und Reparatur von:

Wasser- und Gashähnen, Fensterscheiben, Stromschaltern, Toiletten, Spül-kästen, Waschbecken und Badewannen. Das Gleiche gilt für Kühlschränke, Kochherde, Waschmaschinen und ähnliche Einrichtungen, die zur Wohnung gehören und Eigentum der Wohnungsabteilung sind. In einigen Wohnungsorganisationen muss man Schlösser und Schlüssel selbst in Ordnung halten - In anderen ist dies die Aufgabe der Wohnungsabteilung.

In Wohnungsabteilungen mit der A-Regelung, muss man selbst für die Instandhaltung von Wänden, Decken und Fussböden sorgen, während man die Wohnung bewohnt.

In Wohnungsabteilungen mit der B-Regelung ist die Wohnungsabteilung für die Instandhaltung verantwortlich. Man kann die Instandhaltung bezahlt bekommen, wenn auf dem Instandhaltungskonto der Wohnung Geld steht.

### 8.2 Nichteinhaltung

Man muss selbst bezahlen, wenn man auf die Sachen, die zur Wohnung gehören, nicht gut aufpasst.

Hat man die Sachen, die zur Wohnung gehören, für etwas gebraucht, wofür sie nicht gedacht sind, und sind sie dadurch beschädigt worden, so muss man für die Erneuerung bzw. Reparatur selbst bezahlen.

Hat man versucht, in der Wohnung etwas zu reparieren, und ist das Ergebnis ungenügend, d.h. es entspricht nicht der Arbeit eines Handwerkers, so ist dies mangelhafte Instandhaltung und man muss die Reparatur selbst bezahlen.

Hat man den Kühlschrank o.ä. selbst mitgebracht, so muss man auch selbst die Instandhaltung bezahlen.

### 8.3 Haushaltsgrossgeräte in der Wohnung

Zieht man in eine neue Wohnung ein, so muss man das Grossgerät des Haushalts kennenlernen. Man muss wissen, wie man es benutzt und pflegt. Verwendet man die Geräte richtig, so halten sie viele Jahre. Zugleich kann man Energie sparen und niedrigere Stromrechnungen bekommen.

Man hat das Recht, in der Wohnung z.B selbst eine Waschmaschine oder einen Wäschetrockner einbauen zu lassen, es sei denn, dass Strom- und Ablaufkapazität im Hause es nicht zulässt. Dieses Recht wird als "Installations-recht" bezecihnet. Man muss die Wohnungsorganisation informieren, ehe man mit dem Einbau beginnt, um sicherzustellen, dass der Einbau korrekt ist.



Das jeweils eingebaute Gerät ist Eigentum des Bewohners, und man muss es daher auch mitnehmen, wenn man auszieht.

#### 8.4 Kühlschrank

Die richtige Temperatur im Kühlschrank beträgt 5 Plusgrade. Man kann die Temperatur mit einem Thermometer kontrollieren. Man muss dafür sorgen, dass die Dichtungseiste an der Kühlschranktür heil ist und dass sie dicht schließt. Eis an den Wänden des Kühlschranks und Staub an der Rückseite des Schrankes erhöht den Stromverbrauch. Hat man eine Tiefkühltruhe, so ist es eine gute Idee, Tiefkühlwaren im Kühlschrank auftauen zu lassen. Das setzt den Stromverbrauch herab.

#### 8.5 Tiefkühltruhe

Die Temperatur in der Tiefkühltruhe sollte bei 18 Grad minus liegen. Eine leere Tiefkühltruhe verbraucht ebenso viel Strom wie eine gefüllte. Die Tür bzw. der Deckel muss dicht schließen, und die Truhe muss sauber gehalten werden, wie der Kühlschrank. Man kann Strom sparen, wenn man die Tiefkühltruhe in der Wohnung dorthin stellt, wo es kalt ist. Die Luft muss um den Kühlschrank wie auch um die Tiefkühltruhe frei zirkulieren können.

#### 8.6 Herd und Kochplatten

Eine Kochplatte muss auf heiß gestellt werden, bis das Essen kocht. Danach stellt man die Wärme so weit ab, dass das Essen immer noch kocht. Die Töpfe müssen einen ganz flachen Boden haben, wenn das nicht der Fall ist, verbrauchen sie bis zur Hälfte mehr an Strom. Die Töpfe müssen die Kochplatte ganz decken. Man vergeudet sehr viel Wärme, wenn man einen kleinen Topf auf eine grosse Platte stellt. Der Deckel muss den Topf fest zudecken - ohne Deckel verbraucht man dreimal so viel Strom. Man kann die Nachwärme nutzen, wenn man die Kochplatte 5 Minuten vor Fertigstellen des Essens abschaltet. Man darf keine Mahlzeiten direkt auf den Kochplatten zubereiten, dann geht der Herd kaputt.

#### 8.7 Bratofen

Um die Vorwärme auszunutzen, kann man das Gericht in den Ofen stellen, wenn man den Ofen anmacht. Und die Nachwärme nutzt man, wenn man den Ofen 10-15 Minuten vor Beendigung der Zubereitungszeit ausmacht. Es ist teuer, den Grill im Ofen zu benutzen. Der Ofen muss jedesmal gereinigt werden, wenn man den Grill benutzt hat.



### 8.8 Dunstabzug

Der Dunstabzug sorgt dafür, dass Dampf und Essensdünste aus der Küche abgesaugt werden. Man braucht nur auf die höchste Stufe einzustellen, wenn man auf allen Kochplatten Töpfe stehen hat. Während der Dunstabzug läuft, sollten keine Fenster offen stehen. Einmal im Monat muss man das Fettfilter im Dunstabzug reinigen. Ein verstopftes Filter bewirkt, dass der Dunstabzug nur ungenügend funktioniert.

### 8.9 Satellitenschüsseln und Antennen

Man hat das Recht, an seiner Wohnung eine Satellitenschüssel anzubringen, jedoch nur nach näherer Vereinbarung mit der Wohnungsorganisation. Die Wohnungsorganisation schreibt die Anbringung vor, um zu vermeiden, dass andere Bewohner oder das Haus an sich beeinträchtigt werden.

Kann man die Kanäle, die man zu empfangen wünscht, über das Gemeinschaftliche Antennensystem der Abteilung sehen, so kann die Wohnungsorganisation die Anbringung einer Satellitenschüssel ablehnen.

Wenn mehrere Mieter dieselben Kanäle empfangen möchten, so kann eine gemeinsame Antennenanlage eingerichtet werden. In diesem Fall kann die Wohnungsorganisation verlangen, dass sich die Mieter zu einem Antennenverein zusammenschließen. Die Vereinsmitglieder wählen einen Vorstand mit einer Satzung, die der Wohnungsorganisation vorzulegen ist.

Bringt man am Haus eine Schüssel an, so kann der Vermieter verlangen, dass ein Depositum bezahlt wird, das für die etwaige Reparatur der Stelle, an der die Schüssel angebracht war, nach deren Entfernung aufkommt.

### 8.10 Elektroinstallationen

Elektrizität ist mit Sorgfalt anzuwenden - Gedankenlosigkeit kann lebensgefährlich sein. Es gibt daher Regeln dafür, was man darf und was verboten ist.

#### Folgendes ist erlaubt:

- Lampen aufhängen
- defekte Schalter auswechseln
- Sicherungen auswechseln

#### Folgendes ist nicht erlaubt:

- mit Strom arbeiten, ohne den Hauptschalter abzuschalten
- Leitungen mit Klebeband verbinden
- Steckkontakte anbringen, wo vorher keine waren
- Sicherungen erneut verwenden
- Leitungen auf dem Fussboden liegen lassen, wo man geht. Durch Verschleiss kann ein Kurzschluss entstehen. Leitungen müssen an der Fussleiste oder der Wand mit speziellen Leitungshaltern befestigt oder ggf. hinter Möbeln versteckt werden



### 8.11 Elektrizität und Kinder

Steckdosen sind für kleine Kinder gefährlich. Wenn sie etwas in eine Steckdose stecken, können sie einen elektrischen Schlag bekommen. Ein guter Vorschlag ist, Blindstecker zu kaufen und sie in Steckdosen zu stecken, die man nicht gebraucht.

### 8.12 Kurzschluss

In allen Wohnungen befindet sich ein Relais, um Kurzschlüsse zu verhindern. Ist ein Fehler im elektrischen System, so schaltet das Relais ab, und der Strom verschwindet in der Wohnung. Mindestens einmal im Jahr muss man untersuchen, ob das Relais funktioniert. Weiss man nicht, wie das Relais aussieht, kann der Hausmeister helfen.

### 8.13 Ressourcen sparen für die Umwelt

Der größte Posten in der Energierechnung ist die Beheizung der Wohnung. Ein anderer großer Posten ist der Stromverbrauch. Mit ein wenig Überlegung kann man seinen Energieverbrauch wesentlich vermindern, wodurch auch die Strom- und die Wärmerechnung kleiner wird.

Zugleich trägt man zur Schonung der Umwelt bei. Je weniger Strom und Wärme wir verbrauchen, umso weniger Brennstoff ist erforderlich. Davon hat die Umwelt Nutzen. Und Sparen bedeutet ja nicht Entbehren.

Wasser löscht nicht nur unseren Durst. Wir gebrauchen Wasser für Vieles in der Wohnung. Oft verbrauchen wir viel zu viel Wasser. Ohne Wasser - kein Leben. Und Wasser gibt es nicht unbegrenzt! Wasser ist an vielen Orten eine knappe und kostbare Ware. Es ist ganz besonders kostspielig, das gebrauchte Abwasser zu reinigen. Daher bezahlt man für den Verbrauch an Wasser und für die Wasserableitung entweder zusammen mit der Miete oder gesondert eine Wassersteuer.

### 8.14 So spart man Strom und Heizung

Es gilt, die Energie am besten zu nutzen:

- beim Lüften Heizung abstellen



- keine großen Möbel vor den Heizkörper stellen, keine Gardinen über den Heizkörper hängen lassen
- in Räumen, in denen man sich nicht aufhält, das Licht ausschalten
- das warme Wasser nicht unnötig laufen lassen
- die Waschmaschine mit Wäsche füllen, nicht nur ein Stück Wäsche waschen. Die meisten Waschmaschinen verbrauchen die gleiche Menge Strom und Wasser, einerlei ob viel oder wenig Wäsche gewaschen wird. Daher die Waschmaschine füllen!

### 8.15 So spart man Wasser

#### Beim Kochen

- Gemüse nicht unter laufendem Wasser schälen
- das Gemüse braucht beim Kochen nicht ganz mit Wasser bedeckt zu sein
- für Tee und Kaffee nicht mehr Wasser kochen, als man braucht
- Geschirr in einer Wanne und nicht unter laufendem Wasser spülen

#### Bei der persönlichen Hygiene

- man kann unter die Dusche gehen, anstatt ein Vollbad zu nehmen
- man kann den Wasserhahn abdrehen, während man die Haare einseift oder während man die Zähne putzt
- man muss dafür sorgen, dass die Toilette und der Wasserhahn nicht ständig laufen

### 8.16 Lüften!

In Dänemark sind viele Wohnungen wegen des strengen Winterklimas gut isoliert. Bei solch guter Isolierung vermeidet man einen Wärmeverlust, wenn man aber nicht lüftet, bekommt man keine frische Luft. Und frische Luft ist für die Gesundheit unentbehrlich! Daher ist es wichtig, dass oft gelüftet wird. Es braucht nicht stundenlang zu sein. 5-10 Minuten Durchzug in der Wohnung bei geöffneten Fenstern und Türen, ein- bis zweimal täglich, genügt. Im Badezimmer und in der Küche lüften, wenn es nötig ist. Wenn man morgens das Schlafzimmer verlässt, ebenfalls lüften. Und nicht vergessen, die Heizung abzustellen!

#### Wasserdampf

Eine Familie von 4-5 Personen produziert etwa 15 Liter Wasserdampf pro Tag, teils von der Familie selbst (durch Ausatmen und Schweiß), teils aus Küche und Badezimmer, wenn die Familie kocht und badet. Dieser Wasserdampf muss wieder aus der Wohnung heraus. Und das geschieht nur beim Lüften.





### Feuchtigkeitsschäden und Bakterien

Wird nicht gelüftet, so können Feuchtigkeitsschäden entstehen, die teure Reparaturen kosten. In den Feuchtigkeitsschäden gedeihen die Bakterien. Das tun die Menschen nicht! Durch Feuchtigkeit und Bakterien in der Wohnung wird die Luft ungesund, und die Menschen können erkranken. Man kann Allergie und Atembeschwerden bekommen

### Was man selbst tun kann

Man kann die Feuchtigkeit in Grenzen halten, wenn man beim Kochen Deckel auf die Kochtöpfe legt und den Dunstabzug einschaltet. Außerdem soll man in der Wohnung keine Wäsche trocknen. Wenn man Lüftungsroste hat, ist es wichtig, dass sie offenstehen und sauber **ist**. Sonst **hat** sie keine Wirkung. Dunst an den Fenstern ist ein Zeichen dafür, dass in der Wohnung zuviel Feuchtigkeit ist. Es muss dann gelüftet werden.



## 9. Verbesserungsarbeiten (Verfügungsrecht)

Alle Bewohner haben das Recht, ihre Wohnung innen zu verbessern, nachdem sie die Wohnungsorganisation davon in Kenntnis gesetzt haben, sowie dokumentierte Verbesserungskosten ersetzt zu bekommen, sofern man auszieht, ehe der Betrag abgeschrieben ist. Eine Verbesserung der Wohnung muss beim Auszug nicht wieder in den alten Stand gebracht werden. Handelt es sich um eine Änderung, die den Wert der Wohnung nicht erhöht, so kann die Wohnungsorganisation verlangen, dass die Wohnung in den alten Stand versetzt wird, wenn man auszieht.

Nach dem Verfügungsrecht ist es mit anderen Worten möglich, eine neue Küche einzubauen, die man selbst aussucht und bezahlt. Zieht man aus, bevor 20 Jahre vergangen sind - sofern die Abschreibungszeit 20 Jahre beträgt - so erhält man einen Teil der Kosten zurück.

Außerhalb der Wohnung ist es auch möglich, Verbesserungen bzw. Änderungen vorzunehmen. In solchen Fällen beschließt die Abteilungsversammlung, was in der Abteilung erlaubt ist, und die Abteilungsversammlung entscheidet ebenfalls, ob gegebenenfalls eine Reetablierung zu erfolgen hat.

Macht die Änderung bzw. Verbesserung besondere Instandhaltungskosten erforderlich, kann die Miete erhöht werden, um diese Kosten zu decken. Näheres über Regeln und Möglichkeiten können Sie in der BL-Broschüre "Verfügungsrecht" (nur auf Dänisch) nachlesen.



## 10. Im Wohnbereich

### 10.1 Wäsche waschen und trocknen

Die meisten Wohnungsorganisationen haben Wäschereien mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern. Für Gemeinschaftswäschereien gelten Regeln, wann man sie benutzen darf. Und es gibt auch Regeln dafür, wo und wann man Wäsche trocknen darf. Kinder dürfen sich nicht allein in der Wäscherei aufhalten - die Maschinen können Kinder gefährden.

### 10.2 Waschmaschine und Wäschetrockner

Es ist wichtig, dass die Maschinen voll sind und nicht halb leer waschen oder trocknen.

Waschmaschine: Wenn die Wäsche nicht sehr schmutzig ist, kann man die Vorwäsche auslassen. Die Waschmaschine wäscht am besten und saubersten, wenn das Filter gesäubert ist.

Wäschetrockner: Wenn das Fusselfilter nicht nach jedem Arbeitsgang gesäubert wird, trocknet die Maschine weniger gut.

### 10.3 Müll

In allen Kommunen kann man Papier und Glas für die Wiederverwertung abliefern. Die Wiederverwertung bedeutet, dass wir mit den Rohstoffen der Welt sparsamer umgehen. Und wir vermeiden die Verschmutzung der Natur mit Müll. Wenn man in eine neue Wohnung einzieht, ist es wichtig herauszufinden, welche Regeln für den Müll gelten und wo die verschiedenen Müllsorten abgeliefert werden müssen.

#### Hausmüll

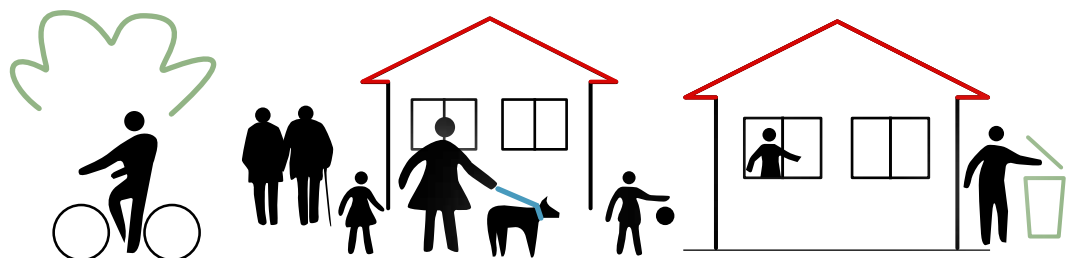
Wohnt man in einem Etagenhaus, so gibt es in der Regel einen Müllschacht. Hier entsorgt man den Hausmüll, der in die Verbrennung geht. Der Müll muss in Beuteln verpackt sein. Glut darf unter keinen Umständen in den Schacht geworfen werden. Der Müll fällt in einem Müllraum. Anderer Müll darf in diesem Raum nicht abgestellt werden. Wohnt man in einem Einfamilienhaus, einem Reihen- oder Kettenhaus, so stehen in der Regel ein oder mehrere Müllcontainer zur Verfügung.

#### Sperrmüll

Sperrmüll, z.B. Möbel, leere Kartons oder Pappe, gehört in besondere Müllcontainer. Wenn es keine Container für Sperrmüll gibt, kann man den Hausmeister fragen, wo man seinen Sperrmüll loswerden kann.

#### Giftmüll

Anstreichmittel, Terpentin, Benzin und andere gefährliche Stoffe müssen in den Läden abgeliefert werden, in denen sie gekauft worden sind, bzw. in den kommunalen Müllstationen abgegeben werden, die den Müll entweder zur Wiederverwertung oder zur Destruktion weiterleiten. Einige Kommunen haben



kleinere Nahstationen für die Wiederverwertung eingerichtet, wo man seinen Giftmüll loswerden kann. Außer Farbbremsen, Terpentin und Chemikalien kann es sich um Öl und Leuchtstoffröhren handeln. Arzneimittel, die zu alt geworden sind oder die man nicht mehr benötigt, sind in der Apotheke abzugeben.

### **Batterien**

Batterien sind gefährlich, wenn sie direkt in der Natur hinterlassen werden, oder wenn sie in die Müllverbrennung gelangen. Batterien enthalten Quecksilber und Cadmium, das sind Stoffe, die wiederverwertet werden können. Die Batterien müssen daher in den Läden abgeliefert werden, die Batterien verkaufen, oder in besondere kleine Kunststoffbehälter für Batterien entsorgt werden.

## **10.4 Wiederverwertung**

### **Papier**

Zeitungen, Werbeschriften und anderes Papier können wiederverwertet werden. Aus dem alten kann neues Papier hergestellt werden. Daher gibt es überall Container, wo man seine alten Zeitungen, Werbeschriften und anderes Papier entsorgen kann.

### **Flaschen**

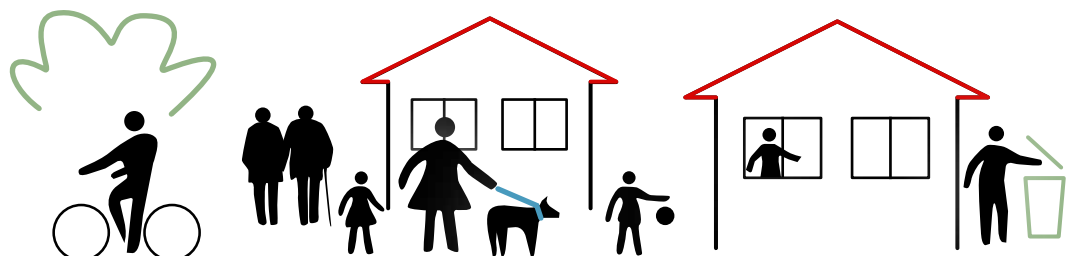
Glas kann auch wiederverwertet werden. Daher müssen wir diejenigen Gläser und Flaschen, für die wir kein Pfand bezahlen, in Glascontainern entsorgen. Einige Flaschen tragen das Wiederverwertungszeichen. Das bedeutet, dass man für die Flasche ein Pfand bezahlt hat und dieses Pfand zurückverlangen kann, wenn man die Flasche abgeliefert.

Wichtig! Eine Mülltonne oder ein Container dürfen nicht überfüllt werden. In diesen Fällen verweigert die Müllabfuhr die Entsorgung.

### **Kompost**

Täglich werfen wir Küchenabfälle weg. Die Abfälle enthalten Nährstoffe und Energie, die wiederverwertet werden können. In einigen Kommunen verwendet man bereits Essensreste und Küchenabfälle, entweder als Tierfutter oder als Kompost/Dünger.

Im Verwaltungsbüro der Wohnungsorganisation oder beim Hausmeister können Sie in Erfahrung bringen, welche Regeln für Müll und für Wiederverwertung in Ihrer Abteilung gelten.



## 11. Auszug aus der Wohnung

### 11.1 Kündigung

Es gibt bestimmte Regeln für die Kündigung. 3 Monate, bevor man aus seiner Wohnung ausziehen möchte, muss man die Wohnung zum 1. eines Monats kündigen. Das ist die allgemein übliche Kündigungsregel. Sie gilt, wenn im Mietvertrag nichts anderes angegeben ist. Die Kündigung erfolgt schriftlich. Sie ist der Wohnungsorganisation zuzustellen.

### 11.2 Man kann früher ausziehen

Man kann vor Ablauf der 3 Monate ausziehen. Möchte man das, so muss die Wohnungsorganisation versuchen, die Wohnung so schnell wie möglich zu vermieten. Der Mieter muss indessen in den 3 Kündigungsmonaten die Miete bezahlen, wenn es der Wohnungsorganisation nicht gelingt, die Wohnung früher zu vermieten.

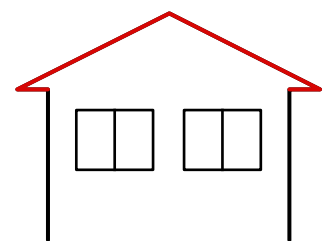
### 11.3 Übergabe der Wohnung beim Auszug

Wenn man auszieht, muss man die Wohnung räumen und saubermachen. Diejenigen Gegenstände, die in der Wohnung waren, als man einzog, müssen auch vorhanden sein, wenn man ausgezogen ist. Schlüssel sind beim Auszug aus der Wohnung abzuliefern.

### 11.4 Besichtigung der Wohnung beim Auszug

Wenn man auszieht, besichtigt die Wohnungsorganisation zusammen mit dem Bewohner die Wohnung - man nimmt die sogenannte Auszugsbesichtigung vor. Die Wohnungsorganisation schickt an den Bewohner einen Brief, wann die Auszugsbesichtigung stattfindet. Anhand der Auszugsbesichtigung stellt die Wohnungsorganisation fest, was an Reparaturen auszuführen ist. Sie stellt ebenfalls fest, wieviel der Bewohner zu bezahlen hat und was die Abteilung bezahlen muss. Spätestens 14 Tage nach der Auszugsbesichtigung übersendet die Wohnungsorganisation einen Auszugsbericht darüber, was an Reparaturen vorgenommen werden muss, sowie die ungefähren Kosten. Die endgültige Rechnung darf den angegebenen Betrag höchstens um 10% übersteigen. Wenn man auszieht, darf man daher nicht vergessen, der Wohnungsorganisation die neue Anschrift zu hinterlassen.

Handelt es sich um eine Wohnungsabteilung mit der A-Regelung, so steht auch im Auszugsbericht, wieviel man bezahlen muss, um die Wände und Decken der Wohnung tapezieren bzw. streichen zu lassen. Und wenn saubergemacht worden ist, steht auch, was das gekostet hat. Die Rechnung für das Streichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie die Reinigung der Wohnung vermindert sich je nachdem, wie lange man die Wohnung bewohnt hat. Hat man z.B. 10 Jahre in der Wohnung gewohnt, so braucht man für die normale Instandsetzung nichts zu bezahlen. Hat man 5 Jahre in der Wohnung gewohnt, so muss man die Hälfte



bezahlen. Ist in der Wohnung etwas mutwillig beschädigt, so muss man dafür bezahlen.

Handelt es sich um eine Wohnungsabteilung mit B-Regelung, so muss man normalerweise für das Streichen und Tapezieren nichts bezahlen, man muss aber unter allen Umständen für sogenannte mutwillige Beschädigungen voll bezahlen. Wenn die Wohnung instandgesetzt ist, bekommt man die endgültige Rechnung für das, was man gegebenenfalls bezahlen muss. Die Wohnungsorganisation rechnet die Kosten gegen den Kostenzuschuss auf, den man beim Einzug bezahlt hat.

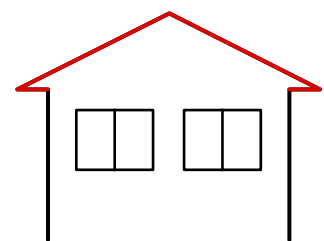
### **11.5 Abrechnung des Kostenzuschusses**

Wenn man aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau wegzieht, wird der Kostenzuschuss abgerechnet.

Hatte man beim Einzug selbst das nötige Geld für den Kostenzuschuss, so rechnet man lediglich mit der Wohnungsorganisation ab.

Wenn das Geld für den Kostenzuschuss ein Darlehen bei der Kommune oder ein von der Kommune garantiertes Darlehen bei einer Bank war, so muss der Betrag des Kostenzuschusses, den man zurückerhält, für die Rückzahlung des Darlehens verwendet werden. Wenn dies erfolgt, ist man normalerweise weiterhin einen Betrag schuldig, der an die Kommune oder die Bank zu bezahlen ist.

Die Kommune kann ein Darlehen für eine neue Wohnung ablehnen, wenn das alte Darlehen noch nicht zurückgezahlt ist.



## 12. Bewohnerbeschwerdeausschuss

In allen Kommunen gibt es einen Bewohnerbeschwerdeausschuss, wo man als Mieter oder Wohnungsorganisation klagen kann, wenn man als Mieter mit seiner Wohnungsorganisation bzw. die Wohnungsorganisation mit einem Mieter nicht einig ist.

Es empfiehlt sich indessen, zunächst zu versuchen, eine Lösung des Problems in Zusammenarbeit mit der Wohnungsorganisation zu finden, ehe man sich an den Bewohnerbeschwerdeausschuss wendet.

Nicht über alles kann man beim Bewohnerbeschwerdeausschuss eine Klage einbringen, man kann aber z.B. über Verstöße gegen die Hausordnung, den Standard der Wohnung beim Einzug, Bezahlung von Heizung und Wasser u.ä. klagen. Die näheren Regeln können Sie in der BL-Broschüre "Bewohner-beschwerdeausschuss" (nur auf Dänisch) nachlesen. Es kostet 128 Kronen, bei dem Bewohnerbeschwerdeausschuss eine Klage einzureichen (2009). Der Preis folgt der normalen Preisentwicklung.

