

WOHNEN IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE
MIETER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT
MBH HOYERSWERDA



BAUVORHABEN

- Baubeginn für das neue Konrad-Zuse-Computermuseum - ZCOM in der D.-Bonhoeffer-Straße

mehr ab Seite 05 ▶



ÜBER UNS

- Jahresabschluss - Das Geschäftsjahr 2012 der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda
- Wir erscheinen im neuen Outfit

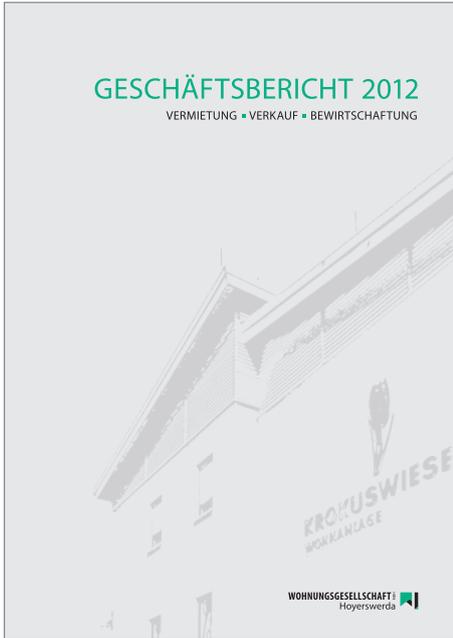
mehr ab Seite 06 ▶



LEBEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerberäume
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite 10 ▶



ONLINEANGEBOT

Der Geschäftsbericht der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda für das Jahr 2012 steht auf unserer Internetseite zum Download für Sie bereit.

www.wh-hy.de
auf der Seite „Über uns“

IMPRESSUM

Herausgeber/Redaktion

Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda
L.-Herrmann-Str. 92 02977 Hoyerswerda
Petra Scholz Tel. 03571 475-408 kontakt@wh-hy.de
www.wh-hy.de

Satz/Layout

Justdesign Agentur für Internet und Printwerbung
L.-Herrmann-Str. 94 02977 Hoyerswerda
Bettina Just Tel. 03571 603-703 info@justde-sign.de
www.justde-sign.de

Fotos

Fotolia: goldbany S. 06/Titel, Adam Gregor S. 08, Justdesign

Die Mieterzeitung erscheint 4 mal im Jahr, die nächste Ausgabe im Dezember 2013.



Bauvorhaben H.-Mann-Straße

INHALT

03 Veranstaltungstipps

Zeitraum Oktober bis
Dezember 2013

BAUVORHABEN

04 Modernisierung & Instandsetzung

Wir informieren über abgeschlossene, aktuelle und geplante Bauvorhaben.

ÜBER UNS

06 Wir erscheinen im neuen Outfit

Neues Erscheinungsbild unseres Logos und der Mieterzeitung



Gewerberaummieter stellen sich vor



Freier Wohnraum - Ph.-Melanchthon-Str. 1

VERANSTALTUNGS TIPPS

08.10.2013, 15:00 Uhr

„Lager Elsterhorst“ - Die neue Ausstellung, Treffpunkt: vor der Landesfeuerweherschule in Nardt, St.-Florian-Weg 1

09.10.2013, 15:00 Uhr

Patientenverfügung – warum und wie? In der Stadtbibliothek Dritte thematische Veranstaltung mit dem Seenland-Klinikum.

09.10.2013, 18:00 Uhr

Erste Musizierstunde - Unsere Jüngsten schnuppern die erste Luft auf der Bühne und werden alle von der Musikschule herzlich willkommen geheißen.

ab 18.10.2013

Ausstellung „Ach du liebe Zeit“ im Schloss Hoyerswerda - Die interaktive Ausstellung handelt vom Alltagsphänomen „Zeit“. Hauptszenerie sind drei Züge an drei Bahnhöfen unterschiedlicher Zeitphasen (der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft).

31.10.2013, 18:00 Uhr

Halloween im „Grusel-Zoo“ An Stationen können die Besucher den schaurig dekorierten Zoo erkunden.

06.11.2013, 10:00 Uhr

„Mords-Sach(s)en“ - CSI vor der Haustür Krimilesung mit Mario Ulbrich in der Stadtbibliothek

12.11.2013, 17:00 Uhr

Dienstags im Stadtmuseum „Vom Keller bis unter's Dach“ - Stumm zeugen die Mauern des Schlosses Hoyerswerda von 700 Jahren Geschichte

10.12.2013, 16:00 Uhr

Dienstags im Stadtmuseum „Mit dem Grafen Hoyer fing alles an“ Kurioses und Heiteres über Hoyerswerda

13.12. - 15.12.2013

Weihnachtlicher Teschenmarkt in der Altstadt von Hoyerswerda

ÜBER UNS

07 Jahresabschluss

Das Geschäftsjahr 2012 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

SPLITTER

08 Einbau von Wärmemengenzählern wird zur Pflicht

Getrennte Erfassung des Energieverbrauchs ermöglicht gerechtere Abrechnung

09 Gewerberaummieter stellen sich vor

Mailand-Paris-Hoyerswerda Junge, aktuelle Trendmode aus Italien und Frankreich zu günstigen Preisen.

SPLITTER

09 Dübellocher in den Fliesenwänden

... gehören in gewissem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

LEBEN & WOHNEN

10 Freier Wohnraum

11 Freies Gewerbe

11 Freie Stellplätze

AKTUELL

12 Rumpelkammer Treppenhaus Teil 2

Umgang und Rücksichtnahme im Treppenhaus

MODERNISIERUNG & INSTANDSETZUNG

Wir informieren über abgeschlossene, aktuelle und geplante Bauvorhaben.

STAATSPREIS FÜR BAUKULTUR



VEREINIGTE
LÄNDER
SACHSEN

Im Wettbewerbsverfahren
**Sächsischen
Staatspreis
für Baukultur
2013**
erhielt das Projekt
„Lau-sitztower Hoyerswerda“
Bauherr:
Wohnungsgesellschaft mbH,
Hoyerswerda
eine
Anerkennung

Thesen vom 20. September 2013

Markus Löffel
Baukultur

Im Wettbewerb um den Sächsischen Staatspreis für Baukultur 2013 erhielt das Projekt „Lau-sitztower Hoyerswerda“ am 20. September 2013 eine Anerkennung.

▢ BAUTZENER ALLEE 45 - 51

Die Bauarbeiten am Wohnhaus sind mit der Fertigstellung der Außenanlagen beendet. Jeder Eingang ist nunmehr auch über einen behindertengerechten Zugang zu erreichen. Die Stellplätze und die Grünanlagen wurden neu geordnet. Die Neubepflanzung erfolgt im Herbst. Ab November 2013 werden die Mieter in die grundrissgeänderten Wohnungen einziehen.

siehe auch Foto Titelseite



▢ H.-MANN-STR. 1 - 6

Das Dach des Wohnhauses H.-Mann-Str. 1-6 ist fertiggestellt. Die Arbeiten an der Fassade zur K.-Niederkirchner-Straße werden forciert, um mit den Dacharbeiten über den Gewerbevorbauten beginnen zu können. In den Wintermonaten erfolgt neben den Innenausbauarbeiten in den Wohnungen auch der Ausbau der Gewerberäume.



▣ BAUBEGINN FÜR DAS NEUE KONRAD-ZUSE-COMPUTERMUSEUM – ZCOM

Feierlicher Baustart am 02.09.2013 durch Margitta Faßl, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Stefan Skora, OB von Hoyerswerda und Horst-Dieter Brähmig, Vorsitzender des Konrad Zuse Forum e. V.



Auf einer Fläche von ca. 1.600 m² entsteht das neue Konrad-Zuse-Computer-Museum im Stadtzentrum von Hoyerswerda. Bevor jedoch mit dem Umzug begonnen werden kann, müssen bautechnische Voraussetzungen für die Betreibung eines Museums geschaffen werden. Diese Aufgabe übernimmt die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda mit der Sanierung der Funktionsunterlagerungen in der D.-Bonhoefer-Straße 1 – 3. Seit Anfang September laufen die umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten.

Im Bereich der ehemaligen Gewerberäume im Erd-, Keller- und 1. Obergeschoss wird zukünftig das Konrad-Zuse-Computer-Museum untergebracht sein. In diesem Jahr werden Abbruch- und Rohbauarbeiten sowie die Erneuerung der Dachabdichtung ausgeführt. Weiterhin erfolgt im Bereich der Fassade ein Rückbau der vorhandenen Schau- fenster- und Betonfassadenelemente. Die neue Fassade wird als wärmege-

dämmte Stahl-/Glas-Fassadenkonstruktion errichtet. Die weiteren Ausbauarbeiten erfolgen 2014.

In den neu gestalteten Räumen wird das Lebenswerk Konrad Zuses thematisch erfasst, indem der Entwicklungsweg vom ersten programmgesteuerten Rechner bis hin zum heutigen Computer beschrieben und dargestellt wird. Die geistigen Wurzeln dieser bahnbrechenden Erfindung liegen u. a. in Hoyerswerda – jener Stadt, in der Konrad Zuse seine Jugendzeit verbrachte. Zum Sammlungsbestand des Konrad Zuse Forum Hoyerswerda e. V. gehören schon jetzt rund 650 Exponate der Computertechnik. Die Sammlung gilt als eine der bedeutendsten. Die Neugestaltung des ZCOM wird sich überwiegend auf die Nutzung des vorhandenen Sammlungsbestands konzentrieren, ergänzt durch ausgewählte Leihgaben und mit einem völlig neuen Konzept. In Hoyerswerda sollen mit dem neuen ZCOM jungen und älteren Besuchern die Bausteine der digitalen Welt – Rechnen, Kommunizieren, Speichern, Entwickeln – auf eine neue Weise erschlossen werden.

Nach dem Einbau der Ausstellungsexponate und der Neugestaltung der Ausstellung ist die Eröffnung im Frühjahr 2015 geplant.

Entwurfsplanung



▣ ÜBER UNS

WIR ERSCHEINEN IM NEUEN OUTFIT

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Mieter,
wir haben das Erscheinungsbild unseres Logos ein klein wenig verändert. Neu ist die Darstellung des Schriftzuges. Für uns war es wichtig, die Wiedererkennbarkeit unseres Unternehmens zu erhalten. Mit der Neugestaltung wirken wir prägnant und gleichzeitig bleiben wir vertraut.

WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH
Hoyerswerda 

Übrigens, wissen Sie überhaupt was sich hinter unserem Logo verbirgt:

Da sich unser Wohnungsbestand sowohl in der Neustadt von Hoyerswerda als auch in der Altstadt von Hoyerswerda befindet soll unser Logo die Häuser in der Alt- und Neustadt abbilden:

Das Zeichen verkörpert Häuser der Altstadt, die zum größten Teil mit einem Spitzdach versehen sind und die stilisierte Silhouette eines typischen Hochhauses in unserer Stadt.

Wir als größter Vermieter der Stadt Hoyerswerda verweisen mit unserem Logo und dessen Darstellung auf den wesentlichsten Inhalt unseres Unternehmens, nämlich auf das „Wohnen in Hoyerswerda“.

Auch unsere Mieterzeitung erstrahlt in neuem Glanz. So haben wir die Titelseite mit großen Lettern versehen, damit Sie, lieber Leser unsere Zeitung gleich am Umschlag erkennen. Der Inhalt ist übersichtlicher gestaltet worden, um Sie noch besser über das Geschehen in Hoyerswerda zu informieren.



JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr 2012 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Rahmenbedingungen in Hoyerswerda

In Hoyerswerda ist der tiefgreifende demografische und gesellschaftliche Wandel, gekennzeichnet durch den Bevölkerungsrückgang und einen ständig steigenden Altersdurchschnitt, noch nicht abgeschlossen. Die Einwohnerzahl sank im Jahr 2012 auf nunmehr 35.298, bei einem Durchschnittsalter von 51,3 Jahren. Die Anzahl der Haushalte ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % zurückgegangen und liegt nun bei 19.869 mit durchschnittlich 1,9 Personen je Haushalt. Der Arbeitsmarkt ist bei einer Arbeitslosenquote von 15,5 % unverändert kritisch einzuschätzen. Hoyerswerda liegt geografisch günstig im neu entstehenden Lausitzer Seenland. Welchen Einfluss das Seenland auf die Entwicklung Hoyerswerdas nehmen kann, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

Bestand

Zum 31. Dezember 2012 verwaltete die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda 8.399 Wohnungen, 297 Gewerbeeinheiten und 240 Garagen.

Investitionen im Anlagevermögen

Im Jahr 2012 wurden in den Bestand insgesamt TEUR 8.865 investiert. Der Schwerpunkt der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit lag im Jahr 2012 bei dem in der Neustadt gelegenen Objekt Bautzener Allee 45-51. In der Altstadt erfolgte der Abschluss mit dem in 2011 begonnenen Ersatzneubau des Wohngebäudes Spremberger Str. 11 und dem Neubau des Wohngebäudes Spremberger Str. 11a. Für beide Objekte zusammen sind für 2012 Kosten in Höhe von TEUR 1.087 angefallen.

Instandhaltung

Im Jahr 2012 wurden für Instandhaltung insgesamt TEUR 6.079 aufgewendet. Die Mittel wurden überwiegend für Reparaturen und Kleininstandhaltung, die Herrichtung von Wohnungen für neue Mietverhältnisse und im Bereich der planmäßigen Instandhaltung eingesetzt.

Jahresergebnis

Für das Geschäftsjahr 2012 ergab sich ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 3.296.

Ausblick auf den Geschäftsverlauf 2013

Die Bewirtschaftung der Bestandsobjekte steht auch im Jahr 2013 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Wohnungsge-

sellschaft mbH Hoyerswerda. Von entscheidender Bedeutung für die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda ist nach wie vor die flexible Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes an sich ändernde Rahmenbedingungen, ohne dabei auf Kontinuität zu verzichten. Die Verlässlichkeit gegenüber dem Mieter ist dabei ein wichtiges Kriterium. Die gute Vermietungssituation und damit einhergehend die Erlössituation wird auch in 2013 und 2014 zu positiven Jahresergebnissen führen.

Auch im Jahr 2013 bemüht sich die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Wohn- und Lebensräume durch eine bedarfsgerechte Sanierung der Mietwohnungsbestände und individuelle Wohnungsangebote durch veränderte Grundrisslösungen zu schaffen. Dazu gehört ebenfalls die Wohnumfeldgestaltung.

Der Betreuung von Senioren wird in diesem und den folgenden Jahren durch Schaffung einer betreuten Wohnanlage und von Dienstleistungsangeboten weitere Aufmerksamkeit gewidmet. Alle Maßnahmen zusammengenommen bilden Voraussetzungen für die langfristige Strategie des Unternehmens.

Basis einer glaubwürdigen und transparenten Darstellung des unternehmerischen Handelns in der Öffentlichkeit ist eine offene Kommunikation und Information. Dabei verantworten wir unsere Aktivitäten gegenüber den Kunden, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Gesellschafter. Auch zukünftig soll es einen konstruktiven Dialog mit allen gesellschaftlichen Gruppen geben, um Vertrauen für die Geschäftstätigkeit zu gewinnen. Unsere Mitarbeiter leisten durch zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Häuser und Wohnungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Dienstleistungen rund um die Immobilie. Nach wie vor steht die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda zu ihrem Angebot für ein gutes und sicheres Wohnen mit fairen Mietverträgen.

Mitarbeiter und Geschäftsführung arbeiten konsequent an der weiteren Umsetzung des Unternehmenskonzeptes zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Wir stehen in der Verantwortung, unseren Kunden eine kontinuierlich verbesserte Wohn- und Servicequalität zu bieten und den Unternehmenswert zu steigern. Die erfreuliche Entwicklung der letzten Jahre stellt hierfür eine gute Ausgangsbasis dar.

EINBAU VON WÄRME- MENGENZÄHLERN WIRD ZUR PFLICHT



Getrennte Erfassung des Energieverbrauchs ermöglicht gerechtere Abrechnung

Mit Ausfertigungsdatum 2.12.2008 ist die „Verordnung zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung“ am 10.12.2008 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I S.2375, ber. 2009 Teil I S.435) veröffentlicht worden. Damit ist die novellierte Heizkostenverordnung zum 1.1.2009 in Kraft getreten. Entsprechend § 9, Absatz 2 der novellierten Heizkostenverordnung ist spätestens ab 31.12.2013 die für die zentrale Warmwasserbereitung benötigte Wärmemenge mit einem separaten Wärmemengenzähler zu erfassen.

Damit sind auch wir als Vermieter von Mehrfamilienhäusern aufgefordert dieser Pflicht nachzukommen. Hintergrund für die Einbaupflicht ist der in den letzten Jahren zunehmende Anteil der Warmwasserbereitung am Gesamtenergieverbrauch infolge der Maßnahmen zur Durchsetzung der Trink-

wasserordnung bei gleichzeitigem rückläufigen Heizenergieanteil infolge bautechnischer und wärmetechnischer Gebäudesanierungen. Bisher wurden die Kosten der Heizwärme für die Warmwasserversorgung nach Formel gemäß §9 Abs.2 HeizkostenV über den Brennstoffverbrauch errechnet. Durch den Einsatz des Wärmemengenzählers wird nun die Heizwärme für die Warmwasserbereitung direkt erfasst.

Der gemessene Verbrauch und die daraus resultierenden Wassererwärmungskosten werden ab 2014 erstmals in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

Das Verteilungsverhältnis Heizwärme für die Gebäudebeheizung zu Heizwärme für die Warmwasserbereitung wird für die Mieter transparenter. Der Gesetzgeber verfolgt neben einer ge-

rechteren Abrechnung gleichzeitig die Schaffung von Anreizen zur Energieeinsparung durch verändertes Nutzerverhalten. Der Wärmemengenzähler wird bei Fernwärme- und Heizwasseranlagen in den Wärmetauscherladekreis Trinkwasser bzw. bei Kesselanlagen in die Speicherladung zwischen dem Heizkessel und Trinkwasserspeicher eingebaut. Die gemessene Wärmemenge wird vom Gesamtenergieverbrauch abgezogen. Die Differenz ergibt den Heizwärmeverbrauch.

Unser Unternehmen hat sich für den Einbau von Ultraschallwärmemengenzählern entschieden. Die Zähler werden bei den jeweils zuständigen Messdienstunternehmen angemietet. Die Kosten für die Anmietung der Wärmemengenzähler werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

Gegenwärtig erfolgen im Gebäudebestand Hoyerswerda Neustadt vorbereitende Arbeiten zur Montage der Wärmemengenzähler. Im Gebäudebestand der Altstadt wurden die Vorbereitungen in 2012 abgeschlossen.

GEWERBERAUMMIETER STELLEN SICH VOR

Mailand-Paris-Hoyerswerda - Junge, aktuelle Trendmode aus Italien und Frankreich zu günstigen Preisen.

Seit einem Monat hat in der Stadtpromenade 11 (gegenüber dem Lausitzcenter) die Trendboutique Viva la Diva geöffnet. Das Konzept lautet junge, aktuelle Trendmode aus Italien und Frankreich zu günstigen Preisen.

Hier findet Frau und Mann aus einer vielfältigen Auswahl das passende Outfit für jeden Anlass, egal ob elegant, feminin, sportlich oder trendy. Des Weiteren gibt es viele raffinierte Einzelstücke ganz nach dem Motto Einzelstück statt Einheitslook.

Das Sortiment wird ständig erweitert, so können alle modebewussten Trendsetter in entspannter Atmosphäre shoppen und die neuesten Styles anprobieren. Aufgrund vieler Nachfragen wird es in absehbarer Zeit auch eine kleine Kollektion mit großen Größen geben.

Dass am Eröffnungstag im August alles perfekt gestaltet und eingerichtet war,

hat Inhaberin Jana Budczinski vor allem der Unterstützung von Familie und zahlreichen Freunden zu verdanken. An dieser Stelle nochmal ein riesengroßes Dankeschön an all meine fleißigen Helfer.

Geöffnet ist von Mo bis Fr von 10-13 Uhr und 14-18 Uhr sowie Sa von 10-13 Uhr.



Viva la Diva Trendboutique

Stadtpromenade 11
02977 Hoyerswerda

Telefon: 03571 605-8633

E-Mail: boutique@vivala-diva.de

www.vivala-diva.de

DÜBELLÖCHER IN DEN FLIESENWÄNDEN

Dübellöcher gehören in gewissem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Jedoch sollte das Anbohren von Fliesen zum Anbringen von Gegenständen wie Spiegel, Hängeschränken, Toilettenpapier- und Handtuchhaltern usw. auf das absolute Minimum reduziert werden.

Wenn gebohrt werden muss, sollten vor allem Fugen genutzt werden. Der Möglichkeit, Teile wieder ablösbar zu kleben (Powerstrips), sollte hier Vorrang gegeben werden. Beim Auszug sind Sie ver-

pflichtet die Dübellöcher zu beseitigen. Im Extremfall kann der Vermieter Kostenersatz für eine Neuverfliesung verlangen, wenn Ersatzfliesen nicht mehr beschaffbar sind.

▢ MIETEN & WOHNEN



FREIER WOHNRAUM

▢ ALTSTADT

Zweiraumwohnung – Dachgeschoss

Saniert, Th.-Körner-Str. 1 c, 4. Etage, ca. 76 m² Wfl., Küche und Bad mit Fenster und gefliest, mit Tapete

Miete: 345,00 € zzgl. NK

▢ NEUSTADT

Zweiraumwohnung

Saniert, K.-Zuse-Str. 9, 2. Etage, ca. 54 m² Wfl., Küche mit Fenster, Bad und Küche gefliest

Miete: 276,00 € zzgl. NK



▢ ALTSTADT

Zweiraumwohnung mit Garten – ruhige Lage

Senftenberger Vorstadt 9,
2. Etage, ca. 64 m² Wfl., Küche und Bad
mit Fenster und gefliest, tapeziert

Miete: 277,00 € zzgl. NK



► **NEUSTADT**

Dreiraumwohnung

Saniert, K.-Zuse-Str. 5, 4. Etage,
ca. 73 m² Wfl., Küche mit Fenster,
Bad und Küche gefliest

Miete: 351,00 € zzgl. NK

► **FREIES GEWERBE**

Büroräume

Am Bahnhofsvorplatz 17, ca. 71 m²

Miete: nach Vereinbarung



► **FREIES GEWERBE**

Büroräume

Am Bahnhofsvorplatz 1b, ca. 73 m²

Miete: nach Vereinbarung



► **NEUSTADT**

**Einraumwohnung mit Balkon
rollstuhlgerecht - mit Rollstuhlauffahrt**

Saniert, Ph.-Melanchthon-Str. 1, 1. Etage
ca. 40 m² Wfl., Küche mit Fenster,
Bad und Küche gefliest

Miete: 200,00 € zzgl. NK



► **FREIE STELLPLÄTZE**

B.- Brecht- Str.

Miete: 9,20 €/Monat

Tereschkowastr. 7-17

Miete: 12,78 €/Monat

Ph.-Melanchthon-Str. 16-20

Miete: 10,22 €/Monat

Ihre Ansprechpartner im Vermietungsbüro:

Ramona Dömmel, Daniela Höhna, Hartmut Jank

Tel. 03571 475 - 327, 03571 475 - 313, 03571 475 - 329

Fax 03571 475 - 328

E-Mail vermietung@wh-hy.de

Weitere Informationen, aktuelle Wohnraumangebote und
freie Gewerberäume erhalten Sie im Internet: www.wh-hy.de



RUMPELKAMMER TREPPENHAUS TEIL 2

Kinderwagen, Rollator und Rollstuhl

Ist im Haus kein Aufzug vorhanden oder passt der Kinderwagen nicht in den Aufzug, darf er vorübergehend im Flur abgestellt werden, wenn er keine Fluchtwege blockiert. „Vorübergehend abstellen“ bedeutet, dass der Kinderwagen an Tagen, an denen er nicht gebraucht wird, und auch abends und nachts in die Wohnung zu holen oder in einem geeigneten Abstellraum abzustellen ist (OLG Hamm, Beschluss v. 03.07.2001, Az.: 15 W 444/00).

Notfalls darf der Kinderwagen auch vor den Briefkästen abgestellt werden (BGH, Urteil v. 10.11.2006, Az.: V ZR 46/06). Hier muss anderen Mietern der Zugang zu den Briefkästen jedoch weiterhin möglich sein, indem beispielsweise der Kinderwagen kurz zur Seite geschoben werden kann. Auf keinen Fall darf der Kinderwagen am Treppengeländer angekettet werden. Er muss zusammengeklappt oder weggeschoben werden können, wenn etwa ein anderer Mieter sperrige Sachen durchs Treppenhaus transportieren will (LG Berlin, Urteil v. 15.09.2009, Az.: 63 S 487/08). Für Rollatoren, Rollstühle und andere Gehhilfen gilt dasselbe wie für Kinderwagen, denn ähnlich wie frischgebackene Eltern sind auch diese Bewohner auf die Gehhilfen angewiesen und werden daher „privilegiert“. Die Gehhilfen dürfen im Flur geparkt werden, wenn ausreichend Platz vorhanden ist. Notfalls müssen sie zusammengeklappt werden, damit genug Platz für weitere Gehhilfen oder Kinderwagen anderer Bewohner ist (LG Hannover, Urteil v. 17.10.2005, Az.: 20 S 39/05).

Fahrrad, Luxusrad und Fahrradanhänger

Ein Verbot für das Abstellen von Rädern im Flur und Treppenhaus in der Hausordnung ist zulässig (LG Hannover, s. o.) - aber nur, wenn es andere zumutbare Abstellmöglichkeiten im Haus gibt. Ist ein geeigneter Raum vorhanden, zum Beispiel ein Fahrradkeller, und sehen Hausordnung oder Mietvertrag vor, dass dort die Fahrräder

abzustellen sind, muss der Mieter sich daran halten und darf das Fahrrad in aller Regel nicht in die Wohnung mitnehmen. Wenn kein geeigneter Abstellraum vorhanden ist, darf das Fahrrad auch ohne Zustimmung in die Mietwohnung mitgenommen werden. Handelt es sich um ein besonders wertvolles Fahrrad, ist der Mieter zum Schutz vor Diebstahl ebenso berechtigt, es ausnahmsweise in seine Wohnung mitzunehmen, weil ihm nicht zugemutet werden kann, es in einem für mehrere Parteien zugänglichen Raum unterzubringen (AG Münster, Urteil vom 2. Juni 1993, Az.: 7 C 127/93). Fahrradanhänger dürfen im Hof abgestellt werden, wenn es keine andere zumutbare Abstellmöglichkeit gibt (AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 12.12.2005, Az.: 6 C 430/05).

Papier, Kartons und Schrubber

In manchem Hausflur findet man ärgerliche Post nicht nur im Briefkasten, sondern auch schon einmal davor. Klassische Beispiele sind überquellende Postfächer oder verschiedene Werbezeitschriften, die einfach im Hausgang abgelegt werden. Hier gilt: Werden Päckchen, die nicht in den Briefkasten passen, oder Kataloge kurzfristig im Hausgang abgelegt, entspricht das noch dem üblichen Gebrauch (BGH, s. o.). Die Posten sollten dann aber möglichst zügig wieder entfernt und gegebenenfalls recycelt werden. Keinesfalls dürfen Kartons oder Papierstapel über längere Zeit im Treppenhaus gelagert werden. Sie bestehen aus brennbarem Material und können zudem den Durchgang versperren. Lässt sich der Mieter seine Tageszeitung an der Wohnungstür zustellen, muss dies der Vermieter hinnehmen, selbst wenn durch die Zustellung mehr Schmutz im Treppenhaus anfällt (AG München, Urteil v. 26.06.1986, Az.: 23 C 2479/86).

Schneeschieber können für andere Mieter ebenso zu Stolperfallen werden wie Besen, Schrubber und Wischmob. Hinzu kommt, dass sie Pfützen auf dem Boden hinterlassen, auf denen dann Mitbewohner oder Besucher ausrutschen können. Enthält ein

Mietvertrag oder eine Hausordnung ein diesbezügliches Verbot, ist dies zulässig, denn der Vermieter hat für das Treppenhaus eine Verkehrssicherungspflicht, d. h., Bewohner und Besucher dürfen dort keinen Gefahren ausgesetzt sein. Allerdings können Mieter und Passanten nicht davon ausgehen, dass Hausgang und Treppe immer trocken sind (LG Gießen, Urteil v. 20.02.2002, Az.: 5 O 139/01).

Rauch, Knoblauchduft und anderer Mief

Das Treppenhaus ist kein Raucherzimmer. Wer seine eigenen vier Wände von dem blauen Dunst verschonen will, geht zum Qualmen besser auf seinen Balkon. Dort ist Rauchen erlaubt (AG Bonn, Urteil v. 09.03.1999, Az.: 6 C 510/98). Das Treppenhaus sollte dagegen tabu sein. Ein Rauchverbot im Hausflur oder Aufzug ist zulässig. Es reicht aus, wenn sich nur ein Hausbewohner durch den Rauch belästigt fühlt. Daran ändert sich auch nichts, wenn man bei geöffnetem Fenster rauchen will (AG Hannover, Urteil v. 31.01.2000, Az.: 70 II 414/99). Wenn Kochgerüche von der Küche in den Hausgang ziehen, muss dies von der Hausgemeinschaft toleriert werden. Das berechtigt in aller Regel nicht zu einer Mietminderung (LG Essen, Urteil v. 23.09.1999, Az.: 10 S 491/98).

Denn Dünste von Knoblauch und exotischen Gewürzen sind reine Geschmacksache, die auch von Kostverächtern hinzunehmen sind. Schließlich ist Kochen, Braten und Backen - trotz des Trends zu Fast Food - immer noch ein sozialtypisches Verhalten (AG Hamburg-Harburg, Urteil v. 21.09.1992, Az.: 643 C 230/92). Unangenehme Gerüche müssen also im normalen Umfang toleriert werden. Bei Großküchen, Gaststätten oder ganz extremen Geruchsbelästigungen kann im Einzelfall die Miete gemindert werden. Ansonsten gilt: Gegen Mief im Treppenhaus hilft auch kein Raumspray. Wenn der Duff einem Mitbewohner stinkt, darf das Parfum nicht im Flur versprüht werden (OLG Düsseldorf, Urteil v. 16.05.2003, Az.: I-3 Wx 98/03).

