

WOHNEN IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE
MIETER DER WOHN-
UNGSGESELLSCHAFT
MBH HOYERSWERDA



BAUMASSNAHMEN

- Modernisierung & Instandsetzung
Weiterführung der Baumaßnahme
H.-Mann-Str. 1 - 6

mehr ab Seite **04** ▶



ÜBER UNS

- Mehr Internet gefällig?
Neuer Internetauftritt der Wohnungs-
gesellschaft mbH Hoyerswerda

mehr ab Seite **06** ▶



MIETEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerberäume
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite **10** ▶



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: max5128 S. 01, grafikplusfoto S. 03, sandor jackal S. 07, Justdesign

Die Mieterzeitung erscheint 4-mal im Jahr, die nächste Ausgabe im Juni 2014.

INHALT

EDITORIAL

- 03 Veranstaltungstipps**
Was ist in und rund um Hoyerswerda von April bis Juni los?

BAUMASSNAHMEN

- 04 Modernisierung & Instandsetzung**
Wir informieren über unsere aktuellen Bauvorhaben.

ÜBER UNS

- 06 Mehr Internet gefällig?**
Neuer Internetauftritt der Wohnungsgesellschaft mbH
- 07 Rechtsecke**
Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Baulärm
- 07 Preisrätsel**
Wer oder was verbirgt sich hinter den Puzzlesplittern?

SPLITTER

- 08 Gesund Wohnen**
Liegt zu Hause etwas in der Luft?
- 09 Gewerberaummieter stellen sich vor**
Fanfarenzug verlässt Vereinshaus und bezieht neues Domizil

MIETEN & WOHNEN

- 10 Freier Wohnraum**
11 Freies Gewerbe
11 Freie Stellplätze

AKTUELL

- 12 Rechtslage bei Reinigung des Treppenhauses durch Mieter**

EDITORIAL

Liebe Mieterinnen und Mieter,

es ist zu spüren – der Frühling hat Einzug gehalten. Damit werden die Tage wieder länger und bei ausreichend Sonne können die Energiedepots wieder aufgefüllt werden.

Farbenfrohe Blüten, sattes Grün und das Zwitschern der Vögel vermitteln das Gefühl, dass sich alles im Aufbruch befindet. Und so wie die Natur

es uns vormacht, laufen auch unsere Modernisierungsmaßnahmen auf Hochtouren.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Angehörigen eine frohes Osterfest und einen fleißigen Osterhasen.

Margitta Faßl
Geschäftsführerin

” Der Osterhase “

Seht, wer sitzt denn dort im Gras! Ist das nicht der Osterhas'?
Guckt mit seinem langen Ohr aus dem grünen Nest hervor.
Hüpft mit seinem schnellen Bein über Stock und über Stein.

Seht auch her, was in dem Nest liegt so rund und auch so fest:
Eier rot und blau gefleckt hat er in dem Nest versteckt.
Muss er sie gut verstecken, sucht schnell in allen Ecken!

Volksgut



IN EIGENER SACHE

Wir sind für Sie da.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind am 02.05.2014 und 30.05.2014 nicht zu erreichen. In dringenden Fällen steht Ihnen unser Havariedienst unter der Telefonnummer 03571 475-113 zur Verfügung.

VERANSTALTUNGS TIPPS

06.04.2014, 14:00 Uhr

Ostermarkt auf dem Dorfplatz und im Frentzelhaus in Schwarzkollm

13.04.2014 bis 04.05.2014

49. Musikfesttage Hoyerswerda

19.04. 2014, 17:00 Uhr

Ostersingen Dorfplatz in Schwarzkollm

20.04.2014

Osterschießen im Ortsteil Bröthen

26.04.2014, 21:00 Uhr

30 Jahre Lausitzhalle 80er JAHRE PARTY
„Tanzmusik der 80er Jahre im Outfit der 80er“ – Lausitzhalle Hoyerswerda GmbH

27.04.2014 von 10:00 bis 15:00 Uhr

Radtour mit der AOK - Rundkurs 35 km
Anmeldung ab 9:30 Uhr, Gruppenstart
10:00 Uhr ab Geschäftsstelle der AOK
Plus in Hoyerswerda, Pforzheimer Platz 4

30.04.2014, 20:00 Uhr

Hexenbrennen am Badesee Bröthen,
Neue Straße 5 und in Michalken
am Zeißholzweg

30.04.2014 bis 04.05.2014

50 Jahre Jugendclubhaus „Ossi“,
RAA Hoyerswerda/Ostsachsen e. V.

18.05.2014, 13:00 – 18:00 Uhr

Museumsfest im Schloss

01.06.2014, 10:00 – 18:00 Uhr

StadtKinderTag im Zoo

09.06.2014, 11:00 – 18:00 Uhr

Deutscher Mühlentag an der KRA-
BAT-Mühle Schwarzkollm

13.06.2014 bis 15.06.2014

Woitschack´s Marionettentheater gas-
tiert auf dem Festplatz am Gondelteich

15.06.2014, 10:00 – 18:00 Uhr

11. Fabrikfestspiele in der Ener-
giefabrik Knappenrode

MODERNISIERUNG & INSTANDSETZUNG

Wir informieren über unsere
aktuellen Bauvorhaben.

Giebelansicht:
Modernes und komfortables
Wohnen in der H.-Mann-Str. 1 - 6





In den neu gestalteten Räumen soll das Lebenswerk Konrad Zuses thematisch erfasst werden, indem der Entwicklungsweg vom ersten programmgesteuerten Rechner bis hin zum heutigen Computer dargestellt wird.

▣ D.-BONHOEFFER-STR. 1 - 3 Konrad-Zuse-Computermuseum

Der 1. Bauabschnitt für die Unterbringung des Konrad-Zuse-Computermuseums in der D.-Bonhoeffer-Str. 1 – 3 wird bis Ende März 2014 größtenteils fertiggestellt. Die Arbeiten an der modernen Stahl-/Glas-Fassadenkonstruktion sind im Wesentlichen beendet. Der zukünftige

Eingangsbereich des Museums mit der neu errichteten Vordachkonstruktion ist schon zu erkennen. Am Giebel der Gebäudevorlagerung erfolgt hofseitig der Einbau eines Unterfluraufzuges zur Erschließung des Keller- und Erdgeschossbereiches für das Museum.

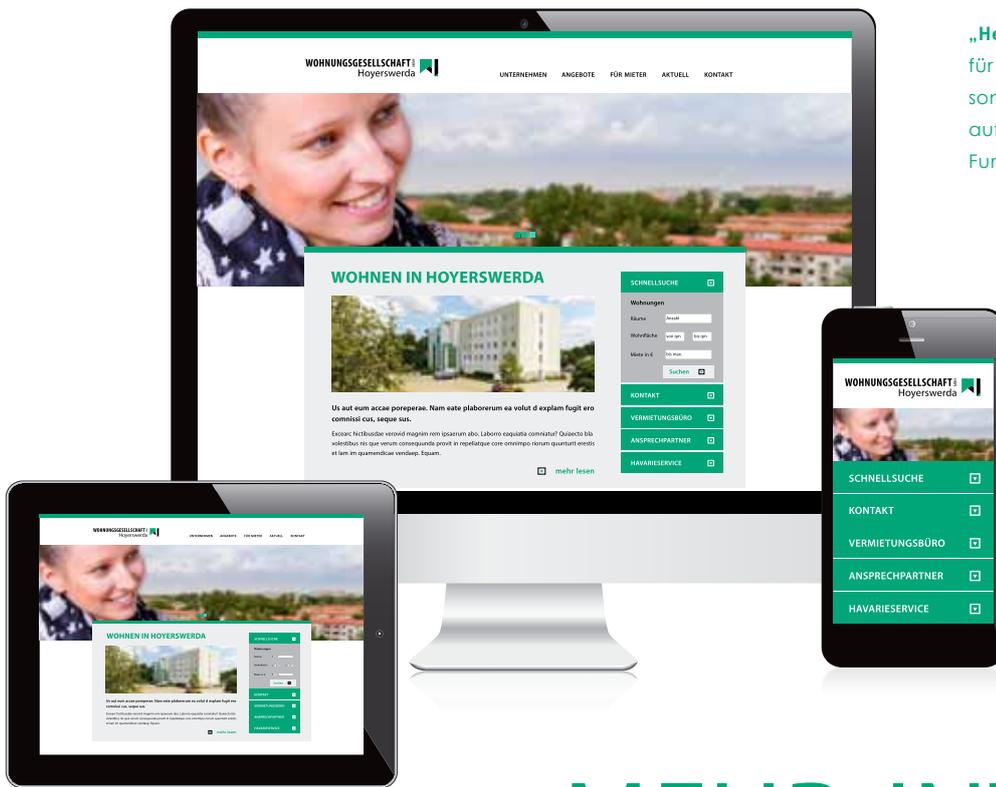


▣ H.-MANN-STR. 1 - 6

Am neuen Wohn- und Geschäftshaus H.-Mann-Str. 1 – 6 wurden die Laubengänge auf der Hauseingangsseite Nr. 4 – 6 errichtet, welche den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglichen. Durch das zeitige Frühjahr konnte

mit den Bauarbeiten an den Außenanlagen Anfang März begonnen werden. Derzeit in der Ausführung sind die Innenausbauarbeiten in den Gewerbeeinheiten und das Errichten der Vorhangsfassade im Erdgeschoss.

Hier entstehen Laubengänge auf der Hauseingangsseite. Auf der Vorderseite des Hauses sind die Balkone angebracht.



„Herzlich Willkommen“ - das gilt nicht nur für Ihren Besuch in unserem Unternehmen, sondern auch für unsere Website. Gleich auf der **Startseite** haben wir alle wichtigen Funktionen bereitgestellt.

Fürs Handy wird eine **separate Webversion** programmiert. Texte sind somit gut lesbar und die Fotos stehen in optimaler Größe zur Verfügung.

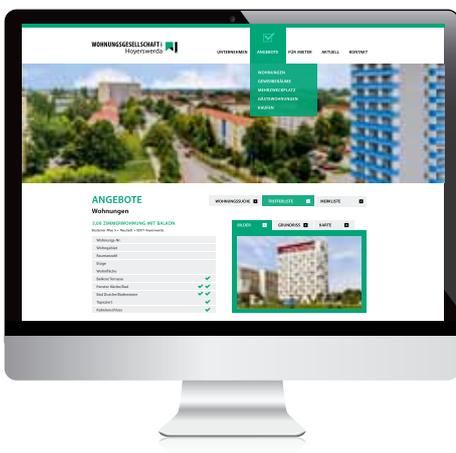
Es gibt viel Neues zu entdecken ab Mai 2014. Wir freuen uns auf Ihren Besuch im Internet auf www.wh-hy.de.

MEHR INTERNET GEFÄLLIG?

Neuer Internetauftritt der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Seite „**Angebote**“ mit Wohnungen, Gewerben, Mehrzweckplatz, Gästewohnungen sowie Verkauf von Eigentumswohnungen, Häusern, Grundstücken und Garagen

Ab Mai 2014 präsentiert sich unser Unternehmen mit neuem Outfit im Internet. Das Design haben wir einer Kompletmodernisierung unterzogen und die Funktionalität erhöht. So hält unsere neue Website den immer steigenden Ansprüchen der Internetnutzer stand.



Auf der Seite mit unseren Wohnungsangeboten können Sie komfortabel nach Ihrem neuen Wunschdomizil suchen. Geben Sie dazu einfach entsprechende Angaben ein und Sie erhalten unsere passenden Angebote. Zu jeder Wohnung gibt es viele Informationen, Fotos, einen Grundriss sowie den Lageplan. Mit einem Besuch auf unserer Internetseite können Sie sich auch jederzeit über den aktuellen Stand unserer Bauvorhaben informieren. Diese sind übersichtlich beschrieben und mit großen Fotos versehen. Oder entdecken Sie die Seite „Für Mieter“ mit interessanten Informationen rund ums Wohnen.

Einfach reinschauen – suchen und finden – eine Nachricht hinterlassen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Stöbern.



RECHTSECKE

Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Baulärm

Baulärm stellt auch dann einen Mangel im Sinne des Mietrechts der Wohnung dar, wenn er von „außen“ kommt und nicht vom Vermieter und dessen Bauhandwerkern verursacht wird. Ein Mangel liegt aber nicht vor, wenn der Mieter den Zustand der Mietsache bei Anmietung kannte bzw. kennen musste, § 536 b BGB.

Daraus haben Gerichte gefolgert, dass eine Mietminderung nicht in Betracht kommt,

wenn die Bautätigkeit, durch die die Lärmeinwirkung verursacht wird, bei Anmietung der Mietsache absehbar war (KG, Urteil vom 03.06.2002 — 8 U 74/01, Bay ObLG, Beschluss vom 04.02.1987 — RE- Miet 2/86)

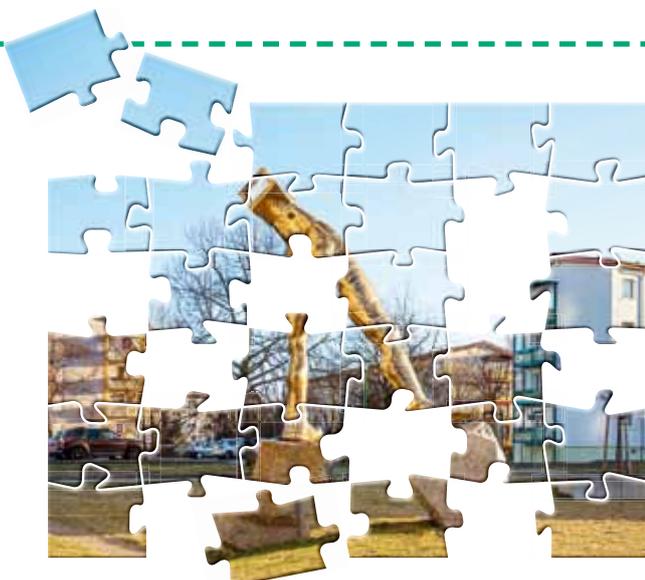
oder mit anderen Worten,

wenn die Störung durch den Baulärm nach den bei Vertragsschluss ersichtlichen Umständen als vertraglich vorausgesetzt gelten kann (LG Leipzig, Urteil vom 08.06.2005 — 03 O 4016/04).

Dies soll z. B. auch dann der Fall sein, wenn sich in der näheren Umgebung Baulücken befänden, die Wohnung in einem Sanierungsgebiet liege, wenn in der Umgebung regelmäßige Bautätigkeit stattfindet, wenn es sich um ein stadtbekanntes Bauvorhaben handele (LG Lübeck, Urteil

vom 06.10.1995 — 6 S 381/94). Das Kammergericht Berlin hat eine Minderung für den Fall ausgeschlossen, dass die Hausfassade eines Nachbarhauses aufgrund ihres Alters erkennbar demnächst zu erneuern ist. Ebenso kann keine Mietminderungen geltend machen, wer in ein Haus einzieht, in welchem gerade Umbauarbeiten im Gange sind, auch wenn der Vermieter hierauf nicht ausdrücklich hinweist.

Damit trägt der Mieter das Risiko von baulichen Maßnahmen in der Umgebung, wenn diese in naher Zukunft möglich erscheinen.



Bitte senden Sie Ihre Antwort

per Post an: Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda | Petra Scholz
L.-Herrmann-Str. 92 | 02977 Hoyerswerda

per E-Mail an: kontakt@wh-hy.de | Petra Scholz

PREISRÄTSEL

Wer oder was verbirgt sich hinter den Puzzlesplittern?

Lapterper Domino

Vorname Name

Straße Nr.

PLZ Ort

Tel.

Wir verlosen unter den Einsendern mit richtiger Antwort Karten für die 49. Musikfesttage in Hoyerswerda vom 13. April bis 04. Mai 2014.

Einsendeschluss ist der 10. April 2014

GESUND WOHNEN - LIEGT ZU HAUSE ETWAS IN DER LUFT?

Der ideale Lebensraum ist frei von Schadstoffen. Wenn jedoch Teppich, Wand oder Buchregal bedenkliche Stoffe ausgasen, können Kopfschmerzen, Schleimhautreizungen, Übelkeit, Schwindel oder Abgeschlagenheit die Folge sein.



Die vertraute Einrichtung und ein stimmiges Farbkonzept tragen erheblich zu unserem Wohlbefinden bei. Doch auch die Materialwahl spielt in Sachen Wohngesundheit eine wichtige Rolle.

Holz

Eine Wohnung ohne Holz ist kaum denkbar. Für Möbel finden in der Regel Verwendung: Holzfaserverwerkstoffe: Span- oder Faserplatten bestehen aus zerkleinertem Holz, das mit Bin-

demitteln verklebt wird. Zur Herstellung werden Rest- und Althölzer verwendet sowie Schwachholz, das beim Durchforsten heimischer Wälder anfällt. Nachteil: Die Bindemittel können Formaldehyd enthalten und über Jahre hinweg ausdünsten.

Massivholz: Es gilt als Inbegriff von Wohngesundheit. Wichtig: Es sollte mit schadstoffarmen Lacken, Ölen oder Wachsen behandelt sein. Der im Vergleich zu Spanmöbeln höhere Preis macht sich meist durch die längere Lebensdauer bezahlt. Von unbehandelten Holzböden sind meist keine Ausdünstungen zu erwarten. Es sei denn, man verklebt die Böden oder versiegelt deren Oberfläche durch Lacke. Wer auf Nummer sicher gehen will, verwendet daher kleberfrei verlegbare Böden und Öl oder Wachs für die Oberflächenbehandlung. Nicht versiegelte Böden sind vielleicht etwas weniger pflegeleicht, dafür regulieren sie aber die Luftfeuchtigkeit im Raum.

Farben und Lacke

Farben und Lacke bringen Leben ins Haus, unter Umständen aber auch jede Menge Lösemittel, Konservierungstoffe oder Weichmacher. Schadstoffarme Produkte erkennen Sie am Blauen Engel. Die beste Wahl bei Lacken sind derzeit Dispersionslacke (Acryllacke), die mit nur etwa zehn Prozent Lösemittel auskommen. Naturfarben und -lacke werden aus nachwachsenden Rohstoffen und völlig ohne Chemie hergestellt. Sie enthalten

zwar wenig Schadstoffe, aber bis zu 60 Prozent Lösemittel – meist aus Kiefern gewonnenes Terpentinöl oder Citruschalenöl. Diese Produkte erhalten deshalb auch nicht den Blauen Engel, der höchstens 15 Prozent erlaubt.

Teppiche

Problematisch bei Teppichen sind Zusatzausrüstungen wie Anti-Statika, Antischmutz-Präparate oder Mottenschutzmittel. Auch Schaumstoffrücken können ausdünsten. Oft kommen die Ausdünstungen jedoch nicht vom Teppich selbst, sondern vom Bodenkleber. Also am besten lose verlegen, mit doppelseitigem Klebeband fixieren oder auf sehr emissionsarme Dispersionsklebstoffe zurückgreifen. Prinzipiell gilt: Nach dem Verlegen häufig lüften.

Schadstoffen auf der Spur

Um Schadstoffe in der Luft ausfindig zu machen, bieten sich Raumluftanalysen an. Die Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e. V. (AGÖF) vermittelt Adressen von qualifizierten Messinstituten und Beratern. Oft reicht eine Materialprobe, die man an das entsprechende Labor schickt. So entfallen die Anfahrtkosten.

Wichtige Gütesiegel

Bei der Auswahl wohngesunder Materialien und Möbel helfen Ihnen Gütesiegel. Die wichtigsten sind der Blaue Engel sowie das DVE-GS-Zeichen.

Quelle: Zu Hause sein - GWVB mbH



ratmetern sehr akkurat und übersichtlich gelagert werden.

Dank der kooperativen Zusammenarbeit gibt es nun aber eine sehr schöne Lösung. Die Proben können seit Januar wieder im Léon-Foucault-Gymnasium stattfinden. Und dies sogar im Haus 2, wo der Klangkörper beste Bedingungen dafür vorfindet. Und das Lager für den gesamten Fundus hat kaum 200 Meter davon entfernt, in der D.-Bonhoeffer-Straße 4, auf etwa 160 qm seinen neuen Platz gefunden.

Wagner dazu: „Besser kann es nicht sein. Selbst wenn wir zu Auftritten abreisen, dann treffen wir uns ja nach wie vor an der sogenannten Wendeschleife der D.-Bonhoeffer-Straße. Ein Katzensprung also, falls jemand mal sein Koppel vergessen hat...“

Der Fanfarenzug Hoyerswerda bedankt sich bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, der Stadt Hoyerswerda und dem Léon-Foucault-Gymnasium, Herrn Blazejczyk, für die tolle Unterstützung.

Wer Lust hat, in unserem Verein mitzumachen, kann sich gern bei uns melden. Man erreicht uns auf unserem Vereinshandy, unter 0162 9706655 oder per E-Mail unter office@fanfarenzug-hoyerswerda.de. Man kann uns aber auch persönlich besuchen. Die Proben finden dienstags von 17 bis 19 Uhr statt.

www.fanfarenzug-hoyerswerda.de

GEWERBERAUMMIETER STELLEN SICH VOR

Fanfarenzug verlässt Vereinshaus und bezieht neues Domizil

Gerade erst hatten die Mitglieder des Hoyerswerdaer Fanfarenzuges im Juni vergangenen Jahres ihr 50-jähriges Jubiläum gefeiert, da erfuhren sie bereits in der darauffolgenden Woche, dass nun schon die nächste große Herausforderung auf sie zukommen würde. „Man teilte uns mit, dass alle Mietparteien des Vereinshauses in der Liselotte-Herrmann-Straße ausziehen müssen“, so Manager Andreas Wagner. „Dabei wollten wir doch endlich mal wieder einfach nur noch Musik machen“.

Doch die Beschaffenheit des Hauses und dazu der hohe Leerstand waren auch den Musikern ein nachvollziehbarer Grund für die Entscheidung der Vermieterin, der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda. Hinzu kam, dass auch die Probenbedingungen für die Vereinsmitglieder inzwischen alles andere, als angemessen waren. Und so wirkten Mieter und Vermieter zunächst „per Handshake“ gemeinsam an einer alternativen Lösung. Schließlich ging es ja nicht nur um einen neuen Büroraum, sondern vielmehr um meh-

re Probenräume zur gleichzeitigen Nutzung für die musikalische Ausbildung sowie um passende Räumlichkeiten, in denen auch künftig der gesamte Fundus fachgerecht gelagert werden kann. „Wir reden ja von vielen Fanfaren, Hochtrommeln, Marschtrommeln, Koppel, Trageausrüstungen und bei der Bekleidung von Hemden, Hosen, Jacken und vielem mehr, was man stets für die Mitglieder vorhalten muss“, so Wagner. Bisher konnte dies alles auf insgesamt circa 180 Quad-



▣ MIETEN & WOHNEN

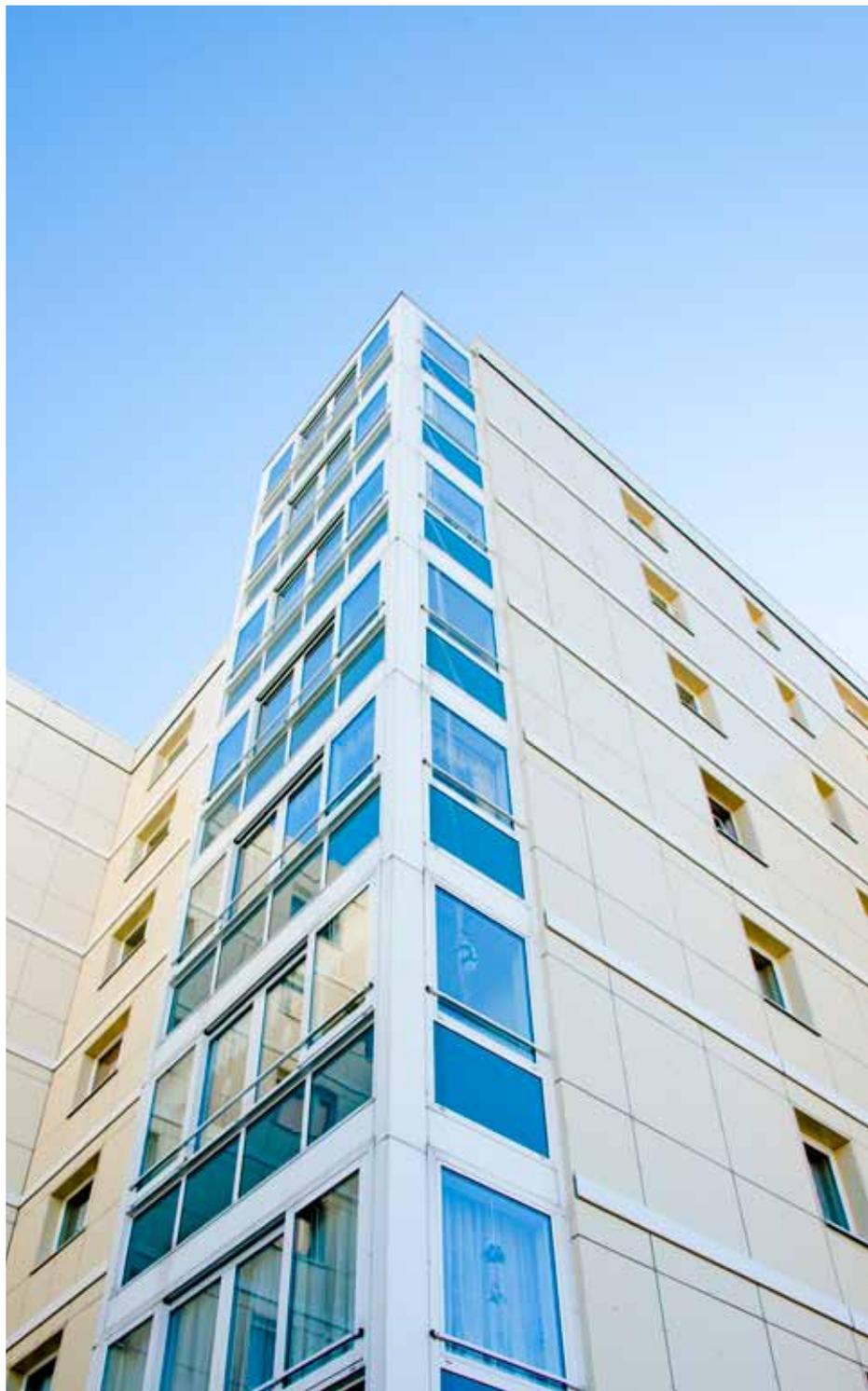
▣ NEUSTADT



Rollstuhlgerechte Einraumwohnung mit Wintergarten

Lipezker Platz 1, 7. Etage, ca. 33 m² Wfl., Einbauküche, Abstellkammer, Bad mit Dusche und gefliest, tapeziert

Miete: 200,00 € zzgl. NK, zzgl. Betreuungspauschale



ANSPRECHPARTNER 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

▣ NEUSTADT

Rollstuhlgerechte Zweiraumwohnung mit Wintergarten

Lipezker Platz 2, 1. Etage, ca. 47 m² Wfl., Einbauküche, Abstellkammer, Bad mit Dusche und gefliest, tapeziert

Miete: 289,00 € zzgl. NK, zzgl. Betreuungspauschale



UNSERE ANGEBOTE

▢ NEUSTADT

Vierraumwohnung mit Balkon

Saniert, F.-J.-Curie-Str. 24, 4. Etage, ca. 68 m² Wfl., Küche und Bad mit Fenster und gefliest

Miete: 354,00 € zzgl. NK



▢ NEUSTADT



▢ NEUSTADT

Zweiraumwohnung

Saniert, L.-Herrmann-Str. 8, 3. Etage, ca. 54 m² Wfl., Küche mit Fenster, Bad und Küche gefliest, Abstellkammer

Miete: 243,00 € zzgl. NK



▢ FREIES GEWERBE

Büroräume

Am Bahnhofsvorplatz 1 b, ca. 73 m²

Miete: nach Vereinbarung



▢ FREIE STELLPLÄTZE

Ph.-Melanchthon-Str. 16 - 20

Miete: 10,22 €/Monat

Tereschkowastr. 7 - 17

Miete: 12,78 €/Monat

Bautzener Allee 34 - 44

Miete: 11,00 €/Monat

Hufelandstr. 2 - 6

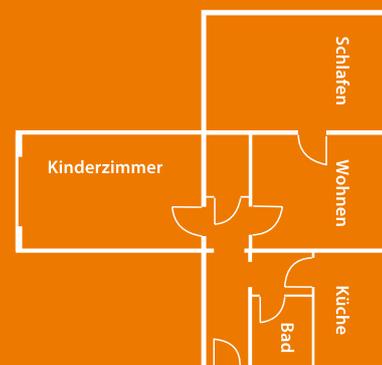
Miete: 11,00 €/Monat



Dreiraumwohnung

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

Miete: 329,00 € zzgl. NK



RECHTSLAGE BEI REINIGUNG DES TREPPENHAUSES DURCH MIETER

Kommt der Mieter der turnusmäßig geschuldeten Treppenhausreinigung zum betreffenden Monatsanfang nicht nach, ist der Vermieter ohne vorangehende Fristsetzung zur entsprechenden Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt.

Das hat das Amtsgericht Bremen am 15. November 2012 entschieden.

Der Mieter war entsprechend der in den Mietvertrag einbezogenen Hausordnung zur Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsräume des Mietobjekts nach einem festgelegten Turnus verpflichtet. So auch im Februar 2012. Dieser Verpflichtung ist der Mieter nicht nachgekommen. Der Vermieter hat daraufhin eine Reinigungsfirma beauftragt und deren Kosten eingeklagt. Das Amtsgericht Bremen hat der Klage stattgegeben.

Zur Begründung hat es ausgeführt: Es kann dahinstehen, ob dem Beklagten vor der Durchführung der Ersatzvornahme das Mahnschreiben vom 7. März 2012 mit Fristsetzung zum 11. März 2012 tatsächlich zugegangen ist. Schließlich schuldete der Beklagte entsprechend der vertraglichen Vereinbarung spätestens ab dem 3. Werktag des Monats Februar 2012 die Durchführung der Reinigungsarbeiten. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist ein turnusmäßiger Putzplan und die mit diesem einhergehende Nebenpflicht des Mieters im Zweifel dahingehend zu verstehen, dass die Reinigung im Voraus, also nicht erst zum Monatsende, zu erfüllen ist. Denn der Bruttomietzins ist vorliegend - wie üblich - im Voraus zu entrichten. Die Verpflichtung zur turnusmäßigen Treppenhausreinigung stellt insofern eine Position dar, die alternativ als Betriebskostenposition umlagefähig und dann

im Voraus zu zahlen wäre. Außerdem macht es im Interesse aller Mieter Sinn, dass bei erstmaliger Aufnahme eines Putzplans sogleich zu Monatsbeginn eine Reinigung durchgeführt wird und diese Putzfolge in der Folgezeit beibehalten bleibt. Andernfalls hätten die Mieter im ersten Monat der Aufnahme des Putzplans ein dreckiges Treppenhaus zu beklagen. Innerhalb von drei Werktagen ist es dem Mieter regelmäßig auch möglich, seine Verpflichtung, notfalls in den Feierabendstunden, abschließend zu erfüllen.

Die Pflicht zur Treppenhausreinigung ist von dem jeweils eingeteilten Mieter der Natur der Sache nach unverzüglich zu erfüllen. Da alle Mieter im eigenen Interesse ein regelmäßig und zeitnah gereinigtes Treppenhaus erwarten dürfen, ist der Vermieter nicht gehalten, einem säumigen Mieter vorab eine Frist zur Leistungserbringung zu setzen und erst nach ergebnislosem Fristablauf eine Fachfirma mit der Reinigung zu beauftragen oder die Reinigung selbst durchzuführen. Denn dies würde praktisch dazu führen, dass das Treppenhaus gegebenenfalls bis zu 3 Wochen ungeputzt bliebe und sich in der Folgezeit auch andere Mieter veranlasst sehen könnten, es mit dem Putzplan nicht allzu genau zu nehmen. Wird der Putzplan von allen Mietern aber nicht pünktlich eingehalten, kann es zu Beschwerden anderer Mieter im Hause - bis hin zu Mietminderungen - kommen, die den Vermieter im Ergebnis dazu veranlassen könnten,

die Treppenhausreinigung von vornherein durch ein Fachunternehmen ausführen zu lassen und die Mieter an den entsprechenden Kosten zu beteiligen. Dies kann nicht im Interesse der Mieter und also auch nicht im Interesse des jeweils zum Putzen eingeteilten Mieters - hier: des Beklagten - liegen.

Somit liegen vorliegend nach § 281 Abs. 2 Alt. 2 BGB „besondere Umstände“ vor, die eine Fristsetzung entbehrlich machen. Der Klägerin war jedenfalls am 14. März 2012 nicht mehr zuzumuten, auf die Leistungserbringung seitens des Beklagten zu warten. Ohnehin liegt mit ergebnislosem Ablauf des zugeteilten Monats Februar 2012 eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung seitens des Beklagten vor. Die Kosten der klägerseits beauftragten Fachfirma sind als Aufwendung eine zurechenbare Schadensposition i. S. d. § 249 BGB, da sie durch das vertragswidrige Verhalten des Beklagten veranlasst wurden und der Sache nach erforderlich und zweckdienlich waren. Dass die Hausordnung eine Ersatzvornahme nicht vorsieht, ist insofern unerheblich. Im Übrigen ergibt sich der Erstattungsanspruch auch unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag, da die Klägerin ein dem Beklagten obliegendes Geschäft ausführen ließ. Der Beklagte schuldet in voller Höhe Kostenerstattung.

(Urteil des Amtsgerichtes Bremen vom 15. November 2012, Az: 9 C 346/12)