

WOHNEN

IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE
MIETER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT
MBH HOYERSWERDA



BAUMASSNAHMEN

- Modernisierung & Instandsetzung
H.-Mann-Str. 1 - 6 im neuen Glanz

mehr ab Seite 04 ▶



MIETEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerberäume
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite 10 ▶



RECHTSECKE

- Selbstauskunft für Mietvertrag
muss wahrheitsgemäß sein

mehr auf Seite 12 ▶

PREISRÄTSEL



Die richtige Antwort zu unserem Preisrätsel aus der Aprilausgabe lautete:

„Laptopper“.

Allen Gewinnern nochmals herzlichen Glückwunsch. Sicherlich hatten Sie ein paar angenehme Stunden während der Veranstaltungen zu den 49. Musikfesttagen in Hoyerswerda.

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: ty S. 08, sandorjackal S. 12,
Zoo, Kultur und Bildung Hoyerswerda gGmbH: S. 03,
Krabat-Mühle: S. 03, Justdesign: Jens Just

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

INHALT

- 03 Veranstaltungstipps**
Warum in die Ferne schweifen? In Hoyerswerda und Umgebung ist auch Einiges los.

BAUVORHABEN

- 04 Modernisierung & Instandsetzung**
Wir informieren über abgeschlossene, aktuelle und geplante Bauvorhaben.

ÜBER UNS

- 06 Zuse-Hochhaus leuchtet neu**
Ist Ihnen schon aufgefallen, dass sich das Zuse-Hochhaus seit April mit neuer Illumination präsentiert?
- 07 „Urlaub Spezial“**
Das besondere Angebot für unsere Mieter
- 07 EnEV 2014: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**
Am 1. Mai trat die Energieeinsparverordnung in Kraft.

SPLITTER

- 08 Moderne Messtechnik**
Austausch der Erfassungsgeräte für den Verbrauch von Heizung und Wasser
- 09 Gewerberaummieter stellen sich vor**
Praxis für Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie

MIETEN & WOHNEN

- 10 Unsere Angebote**
Freier Wohnraum, Gewerbe, Stellplätze

AKTUELL

- 12 Rechtsecke**
Selbstauskunft für Mietvertrag muss wahrheitsgemäß sein

VERANSTALTUNGSTIPPS

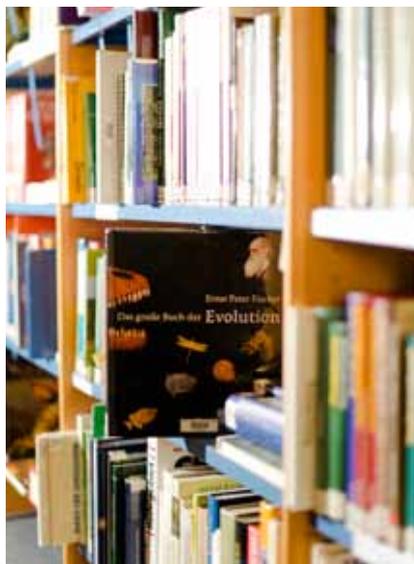
Zeitraum Juni bis September 2014

28. Juni 2014, 20:00 Uhr

Dorfröck Dörghenhausen,
Ort: Festwiese Dörghenhausen

ab 01. Juli 2014, 14:00 Uhr

Start „Buchsommer“ in der Brigitte-Reimann Stadtbibliothek mit Enthüllung der nigel-nagelneuen Sommerferienlektüre



04. Juli 2014

Eröffnung Film-Open-Air der KuFa im Schlosshof (jeden Freitag und Samstag im Juli)

12. und 13. Juli 2014

Trödelmarkt am Festplatz Gondelteich

09. bis 13. Juli 2014 und

16. bis 20. Juli 2014

KRABAT-Festspiele - Ein Dorf spielt Theater. Titel: „Krabat – Das Glücksspiel um die schwarze Mühle“

13. Juli 2014, 15:00 Uhr

Ausstellungseröffnung: 100 Jahre Werminghoff/Knappenrode in der Energiefabrik Knappenrode

Noch bis 18. Juli 2014

„Emotionen in Farbe“ - Ausstellung im Schloss Hoyerswerda - Bisher unveröffentlichte Werke von Günter Peters, dem einstigen Museumsdirektor und Gründer des Zoos Hoyerswerda



31. Juli bis 04. August 2014

Circus Afrika gastiert auf dem Festplatz am Gondelteich

09./10. August 2014

Trödelmarkt auf dem Festplatz Gondelteich

07. bis 10. August 2014

Open-Air-Kino an der KRABAT-Mühle Schwarzkollm



08. bis 09. August 2014

Strandparty in Bröthen
(Festwiese, Neue Straße 5)

10. August 2014 ab 13:00 Uhr

Braugassentheater der KuFa in der Altstadt

**21. August 2014,
10:00 – 18:00 Uhr**

Tag der Oberlausitz an der KRABAT-Mühle Schwarzkollm

22. bis 24. August 2014

39. Deutsch-sorbische Dorffestspiele auf dem Dorfplatz bzw. am Bürgerhaus im Ortsteil Bröthen/Michalken

**23. August 2014,
10:00 – 17:00 Uhr**

Spätschicht in der Energiefabrik Knappenrode

31. August 2014 ab 11:00 Uhr

Picknickwiese der KuFa an der Orange Box in der Einsteinstraße Hoyerswerda

12. bis 14. September 2014
Stadtfest in der Neustadt

14. September 2014, 15:00 Uhr
Musikalischer Streifzug zum Tag des offenen Denkmals

**20. September 2014,
10:00 – 18:00 Uhr**

Hoffest – Offene Höfe in Schwarzkollm, Blick in die Höfe, sorbische Traditionen und Bräuche, regionale Produkte

27. September 2014, 13:00 Uhr

Tag der Heimat in der Lausitzhalle Hoyerswerda

MODERNISIERUNG & INSTANDSETZUNG

Wir informieren über abgeschlossene, aktuelle und geplante Bauvorhaben.



▣ H.-MANN-STR. 1 – 6 im neuen Glanz

Die Baumaßnahmen am Wohn- und Geschäftshaus wurden planmäßig abgeschlossen. Die Gewerbeeinheiten und Wohnungen können somit fristgemäß ihren neuen Mietern übergeben werden.

Die Wohnungen in der H.-Mann-Str. 1 sind Mitarbeitern, Ärzten, Schwestern und Auszubildenden des Lausitzer Seenlandklinikums vorbehalten.

Für Besucher unserer Mieter haben wir in diesem Haus eine Gästewohnung mit behindertengerechtem Bad neu eingerichtet.

Folgende Einrichtungen finden Sie zukünftig im Erdgeschossbereich:

- Friseur
- Bibliothek des Lausitzer Seenlandklinikums Hoyerswerda
- Podologische Praxis (medizinische Fußpflege)
- Strickcafe
- Kurzwarengeschäft
- Medizinisches Versorgungszentrum (Gynäkologie)
- Allgemeinmedizinische Praxis

siehe auch Wohnungsangebote S. 10



▣ **B.-BRECHT-STR. 7 – 11**
Teilsanierung



Im Juli wird mit den Arbeiten zur Teilsanierung des Gebäudes B.-Brecht-Str. 7 – 11 begonnen. An den Gebäudelängsseiten erfolgt das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems und in den Eingangsbereichen werden die Vordächer erneuert. Die Kellerdecke erhält eine Wärmedämmung und die Treppenhäuser werden malermäßig überarbeitet. Weiterhin umfasst die Maßnahme die Teilerneuerung der Elektroanlagen in den Wohnungen und die Überarbeitung der Außenanlagen. Dabei werden die Hauseingangspodeste erneuert, Pflasterarbeiten im Bereich der Fahrradabstellplätze durchgeführt, die Grünflächen überarbeitet und die Traufstreifen ergänzt.

Es ist geplant die Maßnahme im Oktober 2014 abzuschließen.



▣ **D.-BONHOEFFER-STR. 6 – 7**
Sanierung der Balkone

Seit Juni 2014 werden die Sanierungsarbeiten an den Balkonen in den Eingängen 6 und 7 weitergeführt. Wie in den Aufgängen 1 – 5 werden hier Betonsanierungsarbeiten an den Loggien durchgeführt, verbunden mit Balkonfußbodenbeschichtungen. Neue Regen-

wasserabtropfbleche und die farbliche Behandlung von Balkonen und Fassade runden das Baugeschehen ab. Mit Beendigung der Maßnahme ist die gesamte Balkonseite der D.-Bonhoeffer-Str. 1 – 7 saniert und farblich komplett neu gestaltet.



ZUSE-HOCHHAUS LEUCHTET NEU



Zurzeit erkennen Sie an den Balkonen duale Additions- und Subtraktionsaufgaben:

154+54=208 und 118-153=-35

Dabei stellen die oberen vier Reihen eine duale Addition dar, wobei immer 4 LEDs eine Stelle der dualen Zahl abbilden.

Die 1 wird farblich mit „Blau“ und die 0 mit „Weiß“ dargestellt.

10011010 (Summand A = 154)

00111010 (Summand B = 54)

01111100 (Merker)

11010000 (Summe = 208)

Im unteren Teil des Hochhauses durchlaufen die LEDs eine duale Subtraktion.

01110110 (Minuend A = 118)

10011001 (Subtrahend B = 153)

01100111 (Komplement)

11011101 (Differenz = -35)

00100011 (Betrag Differenz = 35)

Mithilfe einer Steuerung für die LEDs lassen sich solche Bilder relativ komfortabel als selbsterstellte Flash-Animation auf die 880 Leuchtdioden der Fassade übertragen.

Ist Ihnen schon aufgefallen, dass sich das Zuse-Hochhaus (Virchowstraße 60) seit April mit neuer Illumination präsentiert?

Die an den Balkonen angebrachten LEDs lassen in den Abend- und Nachtstunden das gesamte Haus als Addierwerk mit dualen Rechenoperationen erscheinen. Duale Rechenoperationen sind die Grundlage für die Arbeitsweise eines jeden

Computers. Auch die von Konrad Zuse entwickelte Rechenmaschine Z3 arbeitete auf dieser Basis. Das Zuse-Hochhaus soll in seiner Form sinngemäß solch eine von Konrad Zuse erfundene Rechenmaschine verkörpern.

„URLAUB SPEZIAL“

Das besondere Angebot für Mieter der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Warum in die Ferne schweifen, wenn das Gute liegt so nah – getreu diesem Spruch des alten Dichturfürsten Goethe präsentieren wir Ihnen in unserem Katalog unberührte Natur, saubere Strände, historische Orte, Sehenswürdigkeiten des Weltkulturerbes, spektakuläre Wanderwege – und das alles in Deutschland, also vor der eigenen Haustür.

Für einen Deutschlandurlaub spricht viel: kurze Entfernungen, keine Autobahnmaut, viele Bahnverbindungen, sichere Radwege, meist keine Verständigungsschwierigkeiten, keine gefährlichen Tiere und auch keine Vorsichtsmaßnahmen beim Essen und Trinken. Und wenn Sie Urlaub in einer der im Katalog „Urlaub spezial“ beschriebenen Gästewohnungen machen, dann kommt ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis dazu.

Die Gästewohnungen gehören Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland, die sich zusammengeschlossen haben, um ihren Mietern dieses ganz besondere Angebot zu machen. Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda ist eines dieser Unternehmen. Wer hier Mieter ist, der kann sich den neuen Urlaubskatalog ab sofort kostenlos in der Geschäftsstelle L.-Herrmann-Str. 92, 02977 Hoyerswerda abholen. Ist die Entscheidung für ein Reiseziel gefallen, kann man sich ganz einfach telefonisch, per Post oder E-Mail direkt an das Wohnungsunternehmen wenden. Dort erfährt man, ob die Wohnung zum

Wunschtermin frei ist, erhält einen Vertrag und vereinbart Termin und Zeitpunkt der Schlüsselübergabe.

Neu in diesem Jahr ist die Website. Unter www.urlaub-spezial-deutschland.de finden Urlaubshungrige wie im Katalog die Beschreibungen der Gästewohnungen mit wichtigen Hinweisen zur Ausstattung, Belegung und Preisen sowie vielen Anregungen zu Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen.



Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie einen wundervollen Urlaub!



EnEV 2014: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Am 1. Mai trat die Energieeinsparverordnung EnEV 2014 in Kraft. Von diesem Zeitpunkt an müssen kommerzielle Immobilienanzeigen bestimmte Energiekennwerte beinhalten. Auf Basis des neuen Energieausweises (ab dem 01.05.2014 erstellt) sind das bei einem Wohngebäude folgende Pflichtangaben:

1. Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) – Abkürzung B oder V
2. Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a)
3. wesentlicher Energieträger für die Heizung, z. B. Fernwärme
4. Baujahr des Wohngebäudes – Abkürzung Bj. ...
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen von A+ bis H – Abkürzung z. B. Kl. B

MODERNE MESSTECHNIK

Austausch der Erfassungsgeräte für den Verbrauch von Heizung und Wasser



Seit 2007 wird in den Mietwohnungen unseres Unternehmens schrittweise der Austausch herkömmlicher Erfassungsgeräte für den Verbrauch von Heizung und Wasser durch moderne Messtechnik durchgeführt.

Konkret bedeutet dies vorrangig den Ersatz noch zugelassener Heizkostenverteiler nach dem Verdunsterprinzip durch elektronische Heizkostenverteiler mit Funkfunktion sowie die Erweiterung der Kalt- und Warmwasserzähler durch Funkmodule.

Mit dem Einbau der neuen Heizkostenverteiler wurden in der Vergangenheit zunehmend Fragen an uns herangetragen, die nachfolgend erläutert werden:

Funkheizkostenverteiler besitzen jeweils zwei Temperatursensoren, die ständig Heizkörperoberflächentemperatur und Raumtemperatur erfassen und miteinander vergleichen. Sie beginnen zu zählen, wenn die Startbedingungen

- Heizkörperoberflächentemperatur > 22,5 °C **und**

- Temperaturdifferenz zwischen Heizkörperoberflächentemperatur und Raumtemperatur > 4,0 Kelvin erfüllt sind.

Unterhalb 22,5 °C Heizkörperoberflächentemperatur erfolgt keine Zählung. Das Maß für die Wärmeabgabe des Heizkörpers sind hier „Einheiten“, die im Display des Heizkostenverteilers angezeigt werden. Es erscheinen jeweils zwei Anzeigewerte – aktueller Wert und Stichtagswert. Messdienstspezifisch erscheint bei Geräten der Firma Techem zusätzlich die Gerätenummer. Die Anzeigen wechseln im 2-Sekunden-Takt.

Mit diesen Anzeigewerten erhalten die Mieter die Möglichkeit der Information und Kontrolle der Verbrauchserfassung. Gleichzeitig werden den Nutzern eventuelle Einsparpotentiale aufgezeigt bzw. können unerwünschte Heizungsverbräuche infolge von Mängeln an der Heizungsanlage, z. B. nichtschließende Thermostatköpfe, rechtzeitig erkannt und abgestellt werden. Bei Defekten bzw. Funkstörungen an den Geräten selbst

erscheint ein Fehlercode im Display. Zusätzlich speichern die Funkheizkostenverteiler die 12 Monatsendwerte, die zur Klärung von Mieterfragen bei Abrechnungsproblemen herangezogen werden können. Bei Mieterwechsel entfallen somit Splittungen der Verbräuche gemäß Gradtagzahlen, da die Geräte einen korrekten Ansatz für die Heizungsverbräuche bei Ein- und Auszug ausweisen.

Funksysteme gestatten die Erfassung der Verbräuche stichtaggenau ohne Betreten der Wohnung und ohne Anwesenheit des Mieters. Besonders Berufstätige und Single-Haushalte begrüßen deshalb diese Fernablesung. Die neuen Erfassungsgeräte – Funkheizkostenverteiler und Funkwasserzähler – ermöglichen die drahtlose Übertragung von Verbrauchsdaten mittels Funksendern.

Sie übermitteln jedoch erst auf Anfrage eines mobilen Auslesegerätes alle Verbrauchswerte.

Dazu hält sich der beauftragte Servicemonteure des Messdienstunternehmens einmal jährlich im Treppenhaus bzw. vor dem Gebäude auf. Die Sendeleistungen betragen < 10 mW mit einer Sendedauer von < 10 ms pro Gerät. Die Daten werden in Funktelegrammen verschlüsselt übermittelt, so dass eine Manipulation unmöglich ist.

Die Datenübertragung und damit die Aussendung elektromagnetischer Wellen beschränken sich somit auf den Tag der Ablesung. Die übrige Zeit des Jahres ist die Datenübertragung nicht in Betrieb. Ergebnisse zur Untersuchung der Gesundheitsverträglichkeit haben ergeben, dass aufgrund der geringen Sendeleistungen und Sendedauer eine Gefährdung der Gesundheit durch die Installation und den Betrieb der Funkerfassungsgeräte nicht zu erwarten sind.

Ziel ist es, dem Mieter künftig zeitnah mehr Transparenz über seinen aktuellen Verbrauch zu bieten und ihm die Möglichkeit zu geben, sein Nutzerverhalten so zu gestalten, dass Energie und

Kosten gespart werden können. Die von uns bisher gewählte Umstellungsmethode ist eine einfache technische Variante. Höherwertige Varianten, die die Fernauslesung und damit den Zugriff

des Mieters auf seine Verbrauchswerte via Internet ermöglichen und die auch schon in anderen Wohnungsunternehmen zur Anwendung kommen, werden von uns noch nicht praktiziert.

GEWERBERAUMMIETER STELLEN SICH VOR

Praxis für Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie

Seit Mitte Januar 2014 gibt es in der Straße am Lessinghaus 5 in Hoyerswerda wieder eine Kinder- und Jugendpsychiatrische Praxis. Damit wird eine ambulante wohnortnahe Versorgung von Kindern und Jugendlichen mit psychischen und psychosomatischen Erkrankungen sowie psychisch bedingten und sozialen Verhaltensauffälligkeiten möglich.

Über uns

Der Schwerpunkt unserer Praxis liegt in der sozialpsychiatrischen Versorgung. Dazu arbeiten wir im multiprofessionellen Team und bei Bedarf mit weiteren Kooperationspartnern. Direkt in der Praxis arbeiten unter der ärztlichen Lei-

tung von Frau Dipl.-Med. Martina Görner eine Diplomsozialpädagogin und eine Heilpädagogin, die umfangreiche Erfahrungen in der Mitbetreuung von psychisch erkrankten bzw. verhaltensauffälligen Kindern und Jugendlichen haben. Dabei kann ein breites Spektrum von Störungen vom Säuglings- und Kleinkindalter bis ins junge Erwachsenenalter versorgt werden. Die Arbeit erfolgt bei Erfordernis nicht nur mit dem Kind oder Jugendlichen sondern unter Berücksichtigung oder Einbeziehung der jeweiligen Familie.

Neben der Diagnostik (festpsychologisch, psychiatrisch, körperlich, neurologisch) lassen wir auch Laboruntersuchungen durchführen und überweisen bei Notwendigkeit zur weiteren spezialisierten Diagnostik.

Die Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachärzten sowie niedergelassenen Psychotherapeuten erfolgt bei Erfordernis.

Im Anschluss erfolgen therapeutische Maßnahmen als psychotherapeutische Interventionen, Beratung, sozioemotionale Entwicklungsförderung, sozialpsy-

chiatrische sowie sozial- und heilpädagogische Einflussnahme als Einzel- und bei entsprechendem Bedarf auch als Gruppenangebot. Wir setzen unsere Beratungsangebote und Kompetenztrainings – wie bereits angesprochen – auch unter Einbeziehung wichtiger Bezugspersonen und der Familie um.

Bei entsprechenden Voraussetzungen können auch Schulen, Kindereinrichtungen, Beratungsstellen, Ämter und weitere Träger, die soziale und pädagogische Angebote unterbreiten, mit uns zusammenwirken.



Praxis für Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie

Dipl.-Med. Martina Görner
Telefon: 03571 6097570
E-Mail: Kjp.goerner@t-online.de

www.kjpp-hoyerswerda.de



▶ NEUSTADT
Erstbezug nach Sanierung

Zweiraumwohnung
H.-Mann-Str. 2, 2. Etage,
ca. 55 m² Wfl., Bad mit Fenster
und gefliest, offene Küche im
Wohnzimmer, tapeziert

Miete: 277,00 € zzgl. NK
B, 67,3 kWh/(m²a), FW, Bj 1972, Kl. B

▶ NEUSTADT
Erstbezug nach Sanierung

Zweiraumwohnung mit Balkon
H.-Mann-Str. 3, 5. Etage,
ca. 58 m² Wfl., Bad mit Fenster
und gefliest, offene Küche im
Wohnzimmer, tapeziert

Miete: 293,00 € zzgl. NK
B, 67,3 kWh/(m²a), FW, Bj 1972, Kl. B

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

Dreiraumwohnung mit Balkon
Saniert, Bautzener Allee 58, 4. Etage,
ca. 63 m² Wfl., Küche und Bad mit Fenster
sowie gefliest

Miete: 320,00 € zzgl. NK
V, 79 kWh/(m²a), FW, Bj. 1964

▶ NEUSTADT

Zweiraumwohnung mit Einbauküche
Saniert, K.-Niederkirchner-Str. 9, 4. Etage,
ca. 53 m² Wfl., Küche mit Fenster, Küche und
Bad gefliest, tapeziert

Miete: 271,00 € zzgl. NK
V, 77 kWh/(m²a), FW, Bj. 1959

INFORMATIONEN
ZUM ENERGIEPASS

siehe Seite 07



▶ **ALTSTADT**

Dreiraumwohnung Dachgeschoss

Saniert, Th.-Körner-Str. 3 b, 4. Etage,
ca. 79 m² Wfl., Küche und Bad mit
Fenster sowie gefliest, tapeziert

Miete: 354,00 € zzgl. NK

V, 84 kWh/(m²a), Gas, Bj. 1957



▶ **FREIES GEWERBE**

Büroräume in der Altstadt

Straße am Lessinghaus 5, ca.107 m²

Miete: nach Vereinbarung

Das Gebäude ist ein Baudenkmal, daher
ist ein Energieausweis nicht erforderlich.



▶ **ALTSTADT**

Zweiraumwohnung mit Balkon

Saniert, A.-Bebel-Str. 12, 1.Etage,
ca. 51 m² Wfl., Küche und Bad mit
Fenster sowie gefliest

Miete: 284,00 € zzgl. NK

Das Gebäude ist ein Baudenkmal, daher
ist ein Energieausweis nicht erforderlich.



▶ **NEUSTADT**

Vierraumwohnung mit Balkon

Saniert, Bautzener Allee 34, 4. Etage,
ca. 75 m² Wfl., Küche und Bad mit
Fenster sowie gefliest

Miete: 383,00 € zzgl. NK

V, 74 kWh/(m²a), FW, Bj. 1964



▶ **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

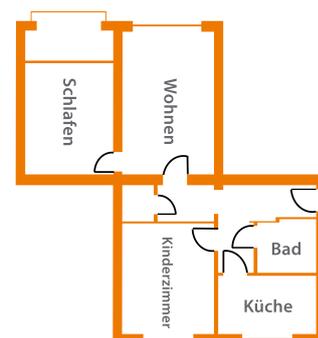
▶ **NEUSTADT**

Dreiraumwohnung mit Balkon

Saniert, Bautzener Allee 7, 3. Etage,
ca. 71 m² Wfl., Küche mit Fenster, Bad
und Küche gefliest

Miete: 348,00 € zzgl. NK

V, 83,60 kWh/(m²a), FW, Bj. 1959



RECHTSECKE

Selbstauskunft für Mietvertrag muss wahrheitsgemäß sein

Fragen zum Einkommen und zum Beruf müssen bei der Selbstauskunft für einen Mietvertrag wahrheitsgemäß beantwortet werden

Mieterin muss nach falscher Selbstauskunft ihre Wohnung räumen

Der Vermieter hat grundsätzlich ein Recht auf die korrekte Auskunft über das Einkommen und den Beruf der Mietinteressenten. Auf dieser Grundlage kann er die Zahlungsfähigkeit des potentiellen Mieters einschätzen und damit das Risiko eines Mietzinsausfalls mindern. Auf dieser Grundlage trifft er schließlich die Entscheidung, ob er einen Mietvertrag mit dem Bewerber abschließen möchte oder nicht. Wer diese Auskünfte nicht wahrheitsgemäß erteilt, dem kann die Wohnung schließlich gekündigt werden. Dies geht aus einem Urteil des Landgerichts München I hervor.

Im vorliegenden Fall ging eine Mieterin gegen ein Urteil in Berufung, durch das sie aufgrund einer Falschauskunft bezüglich ihres Einkommens und ihres Berufes gegenüber ihrem Vermieter zur Räumung und Herausgabe ihrer Wohnung verurteilt wurde. Die Beklagte war der Ansicht, korrekte Angaben in der Mieterselbstauskunft gemacht zu haben. Zudem habe eine vermeintliche Falschauskunft ihrer Auffassung nach keine Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses. Die Verletzung ihrer Aufklärungspflicht habe sich auch deshalb nicht verwirklicht, da sie sich während der gesamten Mietzeit nicht in Mietrückstand befunden habe.

Angaben in der Selbstauskunft sind durch ein Fragerecht seitens des Vermieters gedeckt

Das Landgericht München I bestätigte das angefochtene Urteil. Der Vermieter konnte demnach das Mietverhältnis gemäß § 543 I BGB kündigen. Die Angaben in der Mieterselbstauskunft seien durch ein Fragerecht seitens des Vermieters gedeckt und für den Fortbestand des Mietverhältnisses von wesentlicher Bedeutung. Fragen nach den Einkommensverhältnissen und der beruflichen Stellung seien zulässig, da sie dem Vermieter Rückschlüsse auf die Bonität des Mieters ermöglichten. Diese Auskünfte habe die Mieterin jedoch nicht wahrheitsgemäß erteilt. Zum ei-



nen habe sie das Bruttogehalt als monatliches Nettoeinkommen angegeben und zum anderen nannte sie die Münchner Arbeitsgemeinschaft für Psychoanalyse als ihren Arbeitgeber. In Verbindung mit dieser Behauptung gab sie an, Psychoanalytikerin zu sein. In Wahrheit habe sie sich jedoch erst in der Berufsausbildung befunden und lediglich freiberuflich für die Münchner Arbeitsgemeinschaft gearbeitet.

Das Risiko eines Mietzinsausfalls muss sich nicht erst verwirklichen

Angaben zum Beruf seien entscheidend für den Vermieter, da sich die Bonität bei abgeschlossener Berufsausbildung positiver bewerten ließe als bei einem Ausbildungsverhältnis. Nach Meinung des Gerichts müsse sich das Risiko eines Mietzinsausfalls auch nicht erst verwirklichen, da vom Vermieter nicht verlangt werden könne, dass ihm erst ein Schaden entstehe, den er ja gerade durch die Einholung ordnungsgemäßer Angaben von vornherein vermeiden wolle.

Urteil vom 25.03.2009 – 14 S 18532/08 - Landgericht München I

Quellenangabe:

© kostenlose-urteile.de (ra-online GmbH), Berlin 19.04.2012

Quelle: ra-online, Landgericht München (vt/st)