

# WOHNEN

## IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE  
MIETER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT  
MBH HOYERSWERDA



### ÜBER UNS

- Jahresabschluss - Das Geschäftsjahr 2014 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

mehr ab Seite 06 ▶



### MIETEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerberäume
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite 10 ▶



### AKTUELL

- Rechtecke: Mietminderung wegen Ruhestörung? Verursacher haftet!

mehr auf Seite 12 ▶



## KAMPAGNE GESTARTET

Als Zeichen für unsere Mitwirkung bei der Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ erhalten Sie mit der heutigen Mieterzeitung eine Postkarte, die Sie gern an Ihre Lieben weiterversenden können.

mehr dazu auf Seite 05

## PREISRÄTSEL

Die richtige Antwort zu unserem Preisrätsel aus der Aprilausgabe lautete: „PIANO“.  
Allen Gewinnern nochmals herzlichen Glückwunsch.  
Sicherlich hatten Sie ein paar angenehme Stunden während der Veranstaltungen zu den 50. 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

my:uniquate GmbH S. 02/05 (Postkarte), Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda S. 08, Podologie Heike Wendt S. 09, Fotolia: Edler von Rabenstein S. 08, Tomasz Zajda S. 10, Piotr Marcinski Titel und S. 12, Sandor Jackal S. 12  
Justdesign: Jens Just

Die Mieterzeitung erscheint 4 mal im Jahr, die nächste Ausgabe im September 2015.

# INHALT

## URLAUB & FREIZEIT

- 03 „Urlaub Spezial“**  
Das besondere Angebot für Mieter der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

**Veranstaltungstipps**  
für den Zeitraum Juli bis September 2015

## BAUMASSNAHMEN/ WIR SIND DABEI

- 04 Modernisierung & Instandsetzung**  
Wir informieren über unsere aktuellen und geplanten Bauvorhaben.
- 05 Wir sind dabei**  
Sächsische Wohnungswirtschaft investiert über 13 Milliarden Euro

## ÜBER UNS

- 06 Jahresabschluss**  
Das Geschäftsjahr 2014 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

## SPLITTER

- 08 Studienreise durch Sachsen**  
Polnische Delegation auf Entdeckungstour in Hoyerswerda

## Legionellenprüfung

Beprobungen stehen von Ende Juni bis November bevor

- 09 Gewerberaummieter stellen sich vor**  
Die Podologie Heike Wendt freut sich über Ihren guten Auftritt.

## MIETEN & WOHNEN

- 10 Unser Angebot**  
freier Wohnraum  
freies Gewerbe und freie Stellplätze

## AKTUELL

- 12 Rechtsecke**  
Mietminderung wegen Ruhestörung?  
Verursacher haftet!



# „URLAUB SPEZIAL“

Das besondere Angebot für Mieter der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda



Das beliebteste Reiseziel der Deutschen ist immer noch das eigene Land. Reisen ist eine hervorragende Möglichkeit, dem Alltag zu entkommen und Entspannung zu finden, die sich in den eigenen vier Wänden oft nicht einstellt. Und wenn man fragt, wie die Urlaubsunterkunft aussehen soll, dann stehen Hotels, Gasthöfe und Ferienwohnungen ganz oben auf der Wunschliste.

Wir, das sind 47 Wohnungsunternehmen aus neun Bundesländern, haben uns zusammengeschlossen, um unseren Mietern Urlaubswünsche zu erfüllen.

„Urlaub spezial – Übernachten in Gästewohnungen“ bietet Urlaubsziele in ganz Deutschland. Sie finden darin Gästewohnungen, in Ausstattung und Ambiente vergleichbar mit Ferienwohnungen, zu überzeugenden Preisen. Planen Sie Ihren Jahresurlaub oder nur einen Wochenendtrip? Reisen Sie allein, mit

Freunden oder der ganzen Familie? Zieht es Sie ans Meer, einen See oder in die Berge? Sehnen Sie sich nach Ruhe in der Natur oder brauchen Sie den Trubel der Großstadt? Egal, was Sie suchen, beim Blättern in unserem Katalog oder beim Stöbern auf der Webseite [www.urlaub-spezial-deutschland.de](http://www.urlaub-spezial-deutschland.de) finden Sie die Beschreibungen der Gästewohnungen mit wichtigen Hinweisen zur Ausstattung, Belegung und Preisen sowie viele Anregungen zu Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen.

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 am Empfang in der L.-Herrmann-Str. 92 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.

Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie einen wundervollen Urlaub!

## VERANSTALTUNGS TIPPS

**26.06./27.06.2015 und jeden Freitag und Sonnabend im Juli, 21:00 Uhr**

Kufa-Filmnächte im Schlosshof

**01.-05.07., 08. – 12.07., 16. – 19.07.2015 jeweils 20 Uhr**

KRABAT-Festspiele: Ein Dorf spielt Theater in der Krabat-Mühle Schwarzkollm

**05.07.2015, 14 – 19 Uhr**

7. Straßentheaterfest auf dem Marktplatz Altstadt, Eintritt frei, Das „Braugassen-Theater“ der Kulturfabrik wird ein einmaliges Kulturerlebnis für Hoyerswerda und seine Gäste schaffen.

**24./25.07.2015, 21 Uhr**

Highlandparty auf dem Kubitzeberg in Schwarzkollm

**05.-09.08.2015, 21 Uhr**

KRABAT-Mühle, Open-Air-Kino Krabat | Fack Ju Göhte | Honig im Kopf | KRABAT-Festspiele 2012

**30.08.2015, 11 - 14 Uhr**

Hoyerswerdaer Frauenbrunch im Lausitzcenter Hoyerswerda

**05.09.2015**

Eröffnung Bürgerzentrum Braugasse 1

**06.09.2015, 14 – 18 Uhr**

Theaterfest im Zoo Hoyerswerda

**11.-13.09.2015**

Stadtfest Hoyerswerda

**23.09.2015, 19 Uhr**

Finnischer Tango (Konzert + Tanz) mit der Band Tango Primo in der Braugasse 1

**26./27.09.2015**

Dinosaurier Ausstellung auf dem Festplatz am Gondelteich

**27.09.2015, 16 Uhr**

Jubiläumskonzert des Kammerchor Hoyerswerda e. V. im Schlosssaal



## ▣ BAUMASSNAHMEN/WIR SIND DABEI

# MODERNISIERUNG & INSTANDSETZUNG

Wir informieren über unsere aktuellen und geplanten Bauvorhaben.



## ▣ J.-G.-HERDER-STR. 8 – 12 Teilsanierung

Der Baubeginn zur Teilsanierung des Gebäudes J.-G.-Herder-Straße 8 – 12 erfolgt im Juli. Die vorhandenen Balkonanlagen werden instandgesetzt und die Hauseingangsvordächer erneuert. An den Gebäudelängsseiten wird ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Die Kellerdecke erhält eine Wärmedämmung und die Treppenhäuser werden malermäßig überarbeitet.

Weiterhin umfasst die Maßnahme die Teilerneuerung der Elektroanlagen in den Wohnungen und eine Überarbeitung der Außenanlagen.



## ▣ RÜCKBAU

Mit den vorbereitenden Entkernungsarbeiten hat im Juni der Rückbau der Gebäude Ph.-Melanchthon-Str. 16 – 20 und Semmelweisstraße 2 – 6 begonnen. Es ist geplant, die Rückbauarbeiten einschließlich Verfüllung der Baugrube bis Ende August 2015 zu beenden. Die Rückbauflächen erhalten einen Mutterbodenauftrag einschließlich Rasenansaat.







▣ **D.-BONHOEFFER-STR. 1 – 7**  
**Fassadensanierung**

Im Mai wurde mit den Arbeiten zur Fassadensanierung der Hauseingangsseiten einschließlich Giebel D.-Bonhoeffer-Str. 1 – 7 begonnen. Die Gebäudebereiche werden in mehreren Teilabschnitten eingerüstet. Neben notwendigen Betonanierungsarbeiten erfolgen das Aufbringen eines Fassadenanstriches einschließlich Fugenbändern und ein Putzauftrag auf den mit Spaltplatten versehenen Plattenbereichen. Weiterhin sind die Überarbeitung der Kelleraußentreppen und die Erneuerung der Gehwege im Bereich der Hauseingänge vorgesehen.

## WIR SIND DABEI

### Sächsische Wohnungswirtschaft investiert über 13 Milliarden Euro

Seit der Wende hat die sächsische Wohnungswirtschaft 13,6 Milliarden Euro in die Sanierung, den Neubau oder den Abriss von Wohnungen investiert. +++

Insgesamt rund 13,6 Milliarden Euro haben die Unternehmen, die im vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. - seit der Wende in modernes Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung investiert. Obwohl Sachsen eines der härtesten Denkmalschutzgesetze in Deutschland mit sehr strengen Auflagen hat, haben die Unternehmen viele Baudenkmäler vor dem Verfall gerettet, die ein privater Investor aufgrund der hohen Kosten nie saniert hätte. Trotz verschärfter Auflagen zur Energieeffizienz, die das Bauen verteuern, haben sie städtebauliche Lücken mit architektonisch interessanten Neubauten gefüllt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete von aktuell rund 4,67 Euro pro Quadratmeter liegt weit unter dem Bundesschnitt, die Mietsteigerung 2014 im Vergleich zum Vorjahr betrug knapp 0,7 Prozent und lag damit sogar unter der Inflationsrate. Die Wohnungsunternehmen legen Mieten stets mit Augenmaß und sozialer Verantwortung fest – ohne dass es dafür eine staatlich verordnete Mietpreisbremse bräuchte. Zudem ist der Anteil von barrierearmen/-freien Wohnungen am Gesamtbestand bei den Mitgliedern des vdw Sachsen mit rund 4 Prozent doppelt so hoch wie im Bundesschnitt. \*

\* Quelle: vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

**Und wir sind dabei.** Am 28. Mai 2015 gab der vdw Sachsen den Startschuss für die Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Hoyerswerda haben wir einen Anteil dafür geleistet, dass unsere Stadt lebens- und liebenswert ist. Das Unternehmen hat in den vergangenen 24 Jahren Investitionen in Höhe von ca. 450 Mio. Euro getätigt. Durch Rückbau entstandene Freiflächen wurden teilweise zu Verweilflächen umgestaltet und werten somit das Stadtbild auf.

Als Zeichen für unsere Mitwirkung erhalten Sie mit der heutigen Mieterzeitung eine Postkarte, die Sie gern an Ihre Lieben weiterversenden können.



# JAHRESABSCHLUSS

Das Geschäftsjahr 2014 der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda



## Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten ausschließlich an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Die Bestände in überwiegend guten Lagen mit einfacher bis sehr guter Ausstattung sichern ein angemessenes Wohnraum-

angebot für breite Schichten der Bevölkerung, so auch für einkommensschwache Bürger der Stadt.

Neben der Ausstattung von Wohnungen und insbesondere energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden wird großer Wert auf ein gepflegtes



Umfeld mit entsprechender Gestaltung gelegt. Dies ist natürlich in erster Linie für die Mieter gedacht, bildet aber gleichzeitig mehr oder weniger prägendes Element des Stadtbildes. Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda leistet 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.

### **Wirtschaftsbericht**

#### **Erläuterung der branchenbezogenen Rahmenbedingungen**

Der demografische Wandel ist prägend für die Landkreise im Osten Sachsens.

Die wirtschaftlichen Ballungszentren Dresden und Leipzig haben nur eine begrenzte Ausstrahlung in diese Region. Mit einer Arbeitslosenquote von 14,2 % liegt Hoyerswerda

deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 % im Jahr 2014. Das Durchschnittsalter beträgt in der Stadt 52,1 Jahre und stieg um 0,8 % gegenüber dem Jahr 2013. Im gleichen Zeitraum sank die Einwohnerzahl um 490 Personen auf 34.121 Personen. Dies ging einher mit einer Verringerung der Haushalte um 194 auf 19.457 im Jahr 2014.

Eine ausgewogene Entwicklung der Stadt Hoyerswerda setzt einen berechenbaren wirtschaftlichen Entwicklungsrahmen voraus. Dabei spielt eine verlässliche Energiepolitik für unsere Region eine maßgebliche Rolle.

#### **Bestand**

Zum 31.12.2014 verwaltete die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda 8.067 Wohnungen, 303 Gewerbeeinheiten und 198 Garagen.

#### **Investitionen im Anlagevermögen**

Im Jahr 2014 wurden in den Bestand insgesamt TEUR 3.112 investiert. Der Schwerpunkt der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit lag im Jahr 2014 bei den in der Neustadt gelegenen Objekten Heinrich-Mann-Straße 1 – 6 und D.-Bonhoeffer-Str. 1 – 3 (ZCOM Zuse-Computer-Museum) sowie in der Altstadt bei den Objekten A.-Bebel-Str. 25 a - c und Th.-Storm-Str. 4 a - c.

#### **Rückbau**

Die für das Jahr 2014 geplanten Rückbaumaßnahmen wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Es sind ein Wohnhaus sowie von einem Wohnhaus zwei Eingänge mit insgesamt 158 Wohnungseinheiten zurückgebaut worden. Die Rückbaukosten ohne die Aufwendungen für Freizug betragen TEUR 596.

#### **Instandhaltung**

Im Jahr 2014 wurden unter Berücksichtigung von Zuführungen zu den Rückstellungen für voraussichtlich unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 250 für Instandhaltung insgesamt TEUR 5.541 aufgewendet.

Die Kosten für Reparaturen und Kleininstandhaltung betragen TEUR 1.488. Die Herrichtung von Wohnungen für neue

Mietverhältnisse kostete TEUR 1.591. Die Versicherung erstattete Reparaturaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 577. Im Bereich der planmäßigen Instandhaltung wurden TEUR 2.053 investiert.

#### **Jahresergebnis**

Für das Geschäftsjahr 2014 ergab sich ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 3.314.

#### **Prognosebericht**

Die Bewirtschaftung der Bestandsobjekte steht auch im Jahr 2015 im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft 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.

Den Rückbau werden wir in 2015 fortführen. Für das kommende Geschäftsjahr rechnen wir daher mit sinkenden Sollmieten. Da die Prognosen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang ausgehen, wird trotz Rückbau mit einer Steigerung der Erlösschmälerungen gerechnet. Die Nettomieten vermindern sich dabei geringfügig um rund 0,2 Mio. €.

Auch im Jahr 2014 bemühte sich die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Wohn- und Lebensräume durch eine bedarfsgerechte Sanierung der Mietwohnungsbestände und individuelle Wohnungsangebote durch veränderte Grundrisslösungen zu schaffen.

Mitarbeiter und Geschäftsführung arbeiten konsequent an der weiteren Umsetzung des Unternehmenskonzeptes zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Alle Maßnahmen zusammengenommen bilden Voraussetzungen für die langfristige Strategie des Unternehmens. Die Tragfähigkeit des Unternehmenskonzeptes der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda bis zum Jahr 2016 gilt als gesichert.

# STUDIENREISE DURCH SACHSEN

## Polnische Delegation auf Entdeckungstour in Hoyerswerda

Thema: Raumentwicklung in den ländlichen Räumen im demografischen Wandel unter besonderer Berücksichtigung von Senioren – Wohnungsbauwesen – deutsche Erfahrungen

Am 27.05.2015 verweilte eine polnische Delegation aus der Woiwodschaft Opeln mit über 20 Personen in unserer Stadt. Stationen waren neben unserem Unternehmen auch die Lebensräume Hoyerswerda eG.

Schwerpunkt des Interesses an unserem Unternehmen war der Umgang mit der demografischen Entwicklung in der

Stadt und die damit im Zusammenhang stehenden bereits erfolgten Aktivitäten durch die Wohnungsgesellschaft mbH.

Treffpunkt war der Lausitztower, ein für Stadt- und demografische Entwicklung prägendes Beispiel. Denn das in den 1980iger Jahren erbaute 11-geschossige Hochhaus ist Beispiel eines innovativen Projektes, welches in den Jahren 2005 bis 2007 saniert wurde und sich nun durch seine besondere Architektur auszeichnet. Dieses Haus ist das letzte verbliebene Haus einer ehemaligen Hochhauszeile mit ca. 400 Wohnungen und ca. 30 Gewerbeeinheiten, die

stark vom Leerstand geprägt war und in den Jahren 2002 bis 2004 zurückgebaut wurde. Beim Blick von oben konnte sich die Delegation einen Überblick über unsere Stadt verschaffen. Dieser reichte vom Anblick des Zentralparks über die bereits sanierten achtgeschossigen Hochhäuser entlang der Bautzener Allee zum Konrad-Zuse-Hochhaus bis hin zu den teilrückgebauten Häusern mit farbenfrohen Bildnissen von Persönlichkeiten auf den Balkonen entlang der Dr.-W.-Külz-Straße.

Danach reiste die Delegation weiter in die Landeshauptstadt Dresden.



# LEGIONELLENPRÜFUNG

## Beprobungen stehen von Ende Juni bis November bevor



Entsprechend der Ersten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 21.03.2001, die am 01.11.2011 in Kraft getreten ist, sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung regelmäßig an repräsentativen Probeentnahmestellen auf Legionellen zu untersuchen.

Die Beprobung ist entsprechend § 14 Trinkwasserverordnung durch einen zertifizierten Probenehmer gemäß DIN EN ISO 19458 durchzuführen und in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda als Betreiber von Trinkwasser-

erwärmungsanlagen ist dieser Pflicht nachgekommen und hat in 2012 diese erstmalig auf Legionellen überprüfen lassen. In 2015 ist die Beprobung zu wiederholen.

Gegenwärtig laufen die Vorbereitungen zur Durchsetzung dieser Maßnahme. Die Beprobung wird einen Zeitraum von Ende Juni 2015 bis November 2015 in Anspruch nehmen. Wir möchten in diesem Zusammenhang an Ihre Mitwirkungspflicht als Mieter appellieren. Alle Mieter, deren Wohnung von der Beprobung betroffen ist, werden rechtzeitig in einem Schreiben darüber informiert.



# GEWERBERAUMMIETER STELLEN SICH VOR

Die Podologie Heike Wendt freut sich über Ihren guten Auftritt.

Seit dem 04.08.2014 behandeln wir in unseren neuen Praxisräumen, H.-Mann-Str. 2, kranke und pflegen gesunde Füße. Bei uns sind Ihre Füße in guten Händen. Fachlich kompetente Behandlung und Beratung, höchste hygienische Ansprüche sind bei uns gewährleistet.

„Podologie (vom griechischen): Podos = Fuß, Logos = Lehre, ist die nichtärztliche Heilkunde am Fuß auf hohem medizinischen Niveau“



## LEISTUNGSANGEBOT

- **Podologische Komplexbehandlung**  
medizinische Fußbehandlung für Patienten mit Diabetes, Rheuma, Durchblutungsstörungen und anderen chronischen Erkrankungen
- **Klassische Fußpflege**
- **Behandlung von Kinderfüßen**  
präventive und ästhetische Maßnahmen
- **Nagelbehandlung**  
fachgerechtes Schneiden der Nägel, Behandlung eingerollter, eingewachsener und verdickter Nägel
- **Onychomykosebehandlung**  
Nagelpilzbehandlung
- **Hyperkeratosebehandlung**  
Entfernen übermäßiger Hornhaut und Schwielen
- **Druck- und Reibungsschutz**  
Entlastung schmerzender Stellen
- **Therapie von Clavi und Verrucae**  
Entfernung und Behandlung von Hühneraugen und Warzen
- **Orthonyxie**  
Anfertigung individueller Nagelspannen zur Korrektur schmerzhaft verformter oder eingewachsener Nägel
- **Orthosen**  
Anfertigung von Zehenkorrekturhilfsmitteln zur Druckentlastung und Schmerzlinderung (Hallux valgus)
- **Nagelprothetik**  
Künstlicher Nagelersatz zur Wiederherstellung defekter Nagelplatten
- **Fuß- und Unterschenkelmassage**
- **Reflexzonenmassage**  
als therapeutische Maßnahme und zur Steigerung des Wohlbefindens
- **Podotaping**  
zur Druckentlastung und Schmerzlinderung
- **Individuelle Beratung**
- **Pflegeprodukte**
- **Geschenkgutscheine**

## ÖFFNUNGSZEITEN

### Montag/Donnerstag

08:00 Uhr - 13:00 Uhr  
14:00 Uhr - 17:00 Uhr

### Dienstag/Mittwoch

08:00 Uhr - 13:00 Uhr  
14:00 Uhr - 19:00 Uhr

### Freitag

08:00 Uhr - 13:00 Uhr  
14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

## KONTAKT

Podologie Heike Wendt  
Heinrich-Mann-Str. 2  
02977 Hoyerswerda  
Telefon 03571 6086929  
Telefax 035727 50090  
E-Mail heike.wendt@gmx.net

## MIETEN & WOHNEN

### NEUSTADT

#### Vierraumwohnung mit Balkon

Saniert, Bautzener Allee 71, ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl.,  
3. Etage, Küche und Bad mit Fenster und  
gefliest

**Miete: 345,00 € zzgl. NK**

(V, 81 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1963)



### ALTSTADT

#### Dreiraumwohnung

Saniert, Th.-Storm-Str. 3 a, ca. 66 m<sup>2</sup> Wfl.,  
2. Etage, Küche und Bad mit Fenster  
und gefliest

**Miete: 335,00 € zzgl. NK**

(V, 85 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Bj 1957)



### FREIE STELLPLÄTZE

E.-Weinert-Str. 16 – 30

**Miete: 12,50 €/Monat**

Bautzener Allee 34 – 44

**Miete: 11,00 €/Monat**

Am Elsterstrand 2 – 6

**Miete: 10,00 € - 12,80 €/Monat**



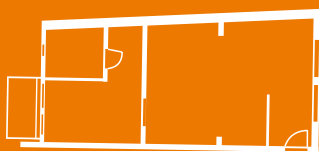
### FREIES GEWERBE

#### Bürräume zu vermieten

Spremberger Str. 11, ca. 83 m<sup>2</sup>

**Miete: nach Vereinbarung**

(B, 89 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 2011)



### NEUSTADT

#### Zweiraumwohnung

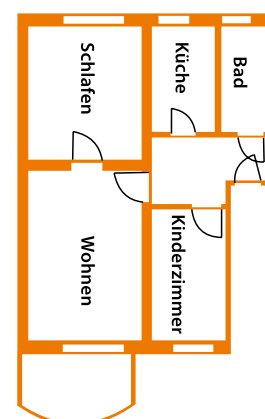
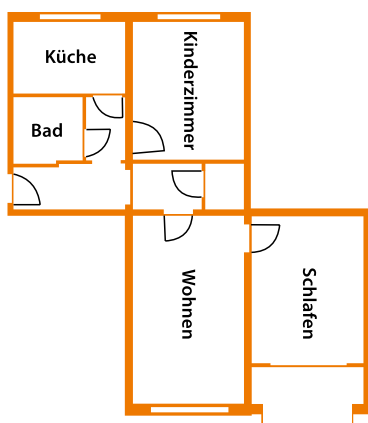
Saniert, L.-Herrmann-Str. 4, ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl.,  
1. Etage, Küche mit Fenster, Bad und Küche ge-  
fliest, Abstellkammer, Rollläden an allen Fenstern

**Miete: 270,00 € zzgl. NK**

(V, 89 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1959)







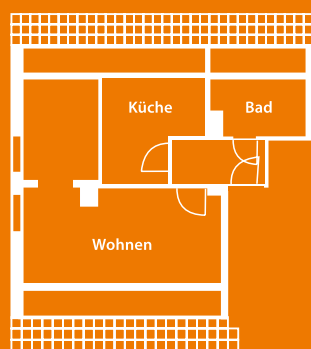
## ALTSTADT

### Einraumwohnung im Dachgeschoss

Saniert, Am Elsterstrand 2, ca. 44 m<sup>2</sup> Wfl.,  
5. Etage, Küche und Bad mit Fenster und  
gefließt, tapeziert

**Miete: 223,00 € zzgl. NK**

(V. 88,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Bj 1961)



## NEUSTADT

### Dreiraumwohnung mit Balkon

Saniert, F.-J.-Curie-Str. 4, ca. 58 m<sup>2</sup> Wfl.,  
4. Etage, Küche und Bad mit Fenster und  
gefließt, tapeziert

**Miete: 305,00 € zzgl. NK**

(V. 76 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1960)

## NEUSTADT

### Dreiraumwohnung mit Balkon

Saniert, Bautzener Allee 17, ca. 71 m<sup>2</sup> Wfl.,  
4. Etage, Küche mit Fenster, Bad und Kü-  
che gefliest, Abstellkammer, tapeziert

**Miete: 319,00 € zzgl. NK**

(V. 80,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1959)

## 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](mailto:vermietung@wh-hy.de)

Weitere Informationen, aktuelle Wohnraumangebote und  
freie Gewerberäume erhalten Sie im Internet: [www.wh-hy.de](http://www.wh-hy.de)

## PFLICHTANGABEN IN IMMOBILIENANZEIGEN

1. Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) – Abkürzung B oder V
2. Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m<sup>2</sup>a)
3. wesentlicher Energieträger für die Heizung, z. B. Fernwärme
- Abkürzung FW oder Erdgas, Flüssiggas – Abkürzung Gas
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

## RECHTSECKE



### Mietminderung wegen Ruhestörung? Verursacher haftet!

**Wer als Mieter so viel Lärm verursacht, dass sich seine Mitmieter zur Minderung der Miete veranlasst sehen, muss nicht nur damit rechnen, dass ihn der Vermieter abmahnt und – wenn keine Besserung eintritt – den Mietvertrag kündigt, sondern kann auch vom Vermieter zur Kasse gebeten werden:**

Das Amtsgericht Bremen verurteilte am 09.03.2011 (Az.: 17 C 105/10) einen lärmenden Mieter zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 1.098 EUR, weil dem Vermieter durch die berechtigten Mietminderungen seiner anderen Mieter Gewinn in dieser Höhe entgangen war.

In dem Verfahren hatten die mindernenden Mieter als Zeugen davon berichtet, aus der Wohnung des Beklagten immer wieder laute Musik, aber auch Klopfen an den Wänden und Heizungsrohren, sowie Lärm in Form von Geräuschen, als ob Möbel verrückt oder umgeschmissen werden und lautes Reden und Schreien nachts und in den Abendstunden wahrgenommen zu haben. Zwar fanden diese Belästigungen nicht täglich statt, aber sie traten unregelmäßig auf und die Nachbarn mussten jederzeit damit rechnen.

Nach Ansicht des Amtsgerichts wirkten sich diese Belästigungen auf den Wohnwert für die weiteren Mieter täglich aus, da sie in der ständigen Erwartung lebten, wieder gestört zu werden. Das Gericht vertrat die Auffassung, es sei nur recht und billig, dass der störende Mieter den beim Vermieter entstehenden Mietzinsausfall ersetzt. Denn sein Verhalten stelle ein Schadensersatzbegründendes, pflichtwidriges Mieterverhalten gegenüber dem Vermieter dar.

Der Anspruch auf Schadensersatz unterliegt nach dem Urteil des Bremer Amtsgerichts auch nicht der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB, sondern verjährt erst in der regelmäßigen Verjährung von 3 Jahren.

#### Hinweis:

Die Entscheidung des AG Bremen darf nicht auf die Mietminderung wegen Lärmes verengt werden. Wer sich als Mieterschuldhaft pflichtwidrig verhält und die Ursache dafür setzt, dass andere Mieter die Miete mindern, muss grundsätzlich damit rechnen, auf finanziellen Ersatz des Mietausfalls herangezogen zu werden. Wer also z. B. einen Wasserschaden

in der darunterliegenden Wohnung verursacht, weil die Badewanne überläuft, ist grundsätzlich ebenfalls Schadensersatzpflichtig für die notwendigen Instandsetzungskosten und den Mietausfall, den der Vermieter erleidet, weil die betroffenen Mieter die Mietzahlung kürzen. Das Minderungsrecht besteht nämlich unabhängig vom Verschulden des Vermieters.

Der Mieter haftet natürlich nicht, wenn ihn an der Situation kein Verschulden trifft und er dies darlegen und beweisen kann. Wer aber nachts seine Nachbarschaft mit lauter Musik beschallt, wird dafür kaum entlastende Gründe finden.

