

# WOHNEN

## IN HOYERSWERDA

DIE ZEITUNG FÜR DIE  
MIETER DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT  
MBH HOYERSWERDA



### ACH DU DICKES EI

- Finden Sie das Osterei?  
Machen Sie mit bei unserem Gewinnspiel.

mehr auf Seite **03** ▶



### ÜBER UNS

- Austausch von Messgeräten, wie Wasserzähler und Wärmemengenzähler, nach Ablauf ihrer Eichfrist

mehr auf Seite **04** ▶



### MIETEN & WOHNEN

- Freier Wohnraum
- Freie Gewerbefläche
- Freie Stellplätze

mehr ab Seite **10** ▶

## INHALT

# VERANSTALTUNGS TIPPS

**05./06.04.2017**

Zuse-Expo in der Lausitzhalle  
(Fachmesse)

**22./23.04.2017**

Seenlandtage 2017  
Veranstaltungen im gesamten  
Lausitzer Seenland

**23.04. bis 14.05.2017**

52. Hoyerswerdaer Musikfesttage

**21.05.2017**

Museumstag – Tag der offenen  
Tür mit kostenlosen Führungen  
im Schloss Hoyerswerda

**27.05.2017 19:30 Uhr**

The Armed Man: A Mass for  
Peace, Großer Chor Hoyers-  
werda in der Lausitzhalle

**04.06.2017,**

**10:00 Uhr - 18:00 Uhr**

Stadtkindertag im Zoo

**23.06./24.06./30.06.2017**

Sommerkino im Schlosshof in  
Kooperation mit der Kufa

## IMPRESSUM

### Herausgeber/Redaktion

Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda  
L.-Herrmann-Str. 92 | 02977 Hoyerswerda  
Petra Scholz | Tel. 03571 475-408  
Nadine Hobrack | Tel. 03571 475-410  
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: Sabine Schönfeld Titel, Sunny Forest Ti-  
tel u. S. 03, Marla S. 03, Matthias Enter S. 06, THE-  
SIMPLIFY S. 07, Sandor Jackal S. 12;  
Justdesign: Jens Just

Die Mieterzeitung erscheint 4 mal im Jahr,  
die nächste Ausgabe im 2. Quartal 2017.

Für Fragen und Anregungen zur Mieterzei-  
tung schreiben Sie an unsere Redaktion.



# INHALT

**02 Veranstaltungstipps**  
für den Zeitraum April bis  
Juni 2017

**03 Editorial**

**Einladung zum  
Frühlingsfest**

**Ach du dickes Ei**  
Osterei finden und gewinnen

## ÜBER UNS

**04 Austausch von  
Messgeräten**  
Messgeräte müssen nach  
Ablauf ihrer Eichfrist aus-  
getauscht werden.

**05 Achtung Baum fällt...**  
Regelmäßige Baumkontrol-  
len sind Pflicht, doch was  
heißt das jetzt genau?

**Otto-Damerau-Straße 20**  
Sanierung und Grund-  
rissänderung



**06 Messe „WIR“ in Kamenz -  
wir sind dabei**  
31.03.2017 bis 02.04.2017

**10 Jahre „Lausitz-Tower“**  
Im Treppenhaus von  
damals wird heute gebadet

**07 Brandschutz Quiz**  
Auflösung und Gewinner

**Ach - wie die  
Zeit vergeht**  
Ehrung für 50-jährige Miet-  
vertragspartner

## SPLITTER

**08 Gewerberaummieter  
stellen sich vor**  
„Hilf mir, es selbst zu tun!“

**09 Hilfe im Alter**  
Angebot betreutes Wohnen

## MIETEN & WOHNEN

**10 Unser Angebot**  
Freier Wohnraum  
Freie Gewerbeflächen  
Freie Stellplätze

## AKTUELL

**12 Rechtsecke**  
Keine Mietminderung trotz  
Wohnungsmangel



# EDITORIAL

## Liebe Mieterinnen und Mieter,

seit 1993 bin ich Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda. Ein Abschnitt in meinem Leben, auf den ich sicherlich gern zurückblicken werde. Es macht mich immer wieder stolz, durch unsere Stadt zu fahren und zu sehen, wie diese sich in mehr als 20 Jahren entwickelt hat. Auch zu meiner Aufgabe gehörte es, vor dem Hintergrund einer sehr komplizierten wirtschaftlichen Entwicklung und Umstrukturierung in der Stadt Hoyerswerda, das Wohnen Stück für Stück attraktiver zu gestalten. Und ich denke, da haben wir in den letzten Jahren so einiges geleistet. Fast alle Häuser wurden einer Sanierung unterzogen, die ehemals grauen und tristen Fassaden zeigen ihre neue Wirkung in unterschiedlichen Fassetten. Die Notwendigkeit des unumgänglichen Rückbaus von Häusern hat unter anderem dazu geführt, dass dadurch entstandene Freiflächen teilweise sehr aufwendig aufgewertet und umgestaltet wurden. Beispiele dafür sind der Zentralpark und der Skulpturenpark. Als Bereicherung für unsere

Stadt sehe ich auch das neue Computermuseum, ZCOM. Für die Umgestaltungsmaßnahmen trug die Wohnungsgesellschaft mbH die Verantwortung.

Aber für jeden kommt die Zeit, zu der Abschied nehmen angesagt ist, so auch für mich. Ab Juni 2017 verabschiedete ich mich in den Ruhestand. Bereits im Mai 2017 werde ich den Stab an Herrn Steffen Markgraf übergeben.

Einen ganz besonderen Dank möchte ich meinem gesamten Mitarbeiterteam aussprechen, denn ohne dieses wären viele Maßnahmen überhaupt nicht möglich gewesen.

Für das bevorstehende Osterfest wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Eiersuchen und einen fleißigen Osterhasen.

Freundliche Grüße

Margitta Faßl  
Geschäftsführerin

# EINLADUNG ZUM FRÜHLINGSFEST

bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda

Wir laden alle Kinder mit ihren Muttis und Vatis, aber auch Omas und Opas, am 12. April 2017 ab 14:00 Uhr zu einem kleinen Frühlingsfest auf den Hof der Wohnungsgesellschaft mbH ein. Für kleine Überraschungen sorgt unser Osterküken.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



## ACH DU DICKES EI

In unserer heutigeren Ausgabe der Mieterzeitung haben wir auf den folgenden Seiten ein grünes Osterei versteckt. Finden Sie es?

Wir verlosen unter den Einsendern mit der richtigen Antwort Karten für die 52. Musikfesttage vom 23. April bis 14. Mai 2017 in Hoyerswerda.

Viel Spaß bei dieser etwas anderen Ostereier-Suche!

**Bitte senden Sie die Lösung an:**

Wohnungsgesellschaft mbH  
Hoyerswerda  
Nadine Hobrack  
L.-Herrmann-Straße 92  
02977 Hoyerswerda  
oder per E-Mail an  
n.hobrack@wh-hy.de

**Einsendeschluss ist der  
13. April 2017**

Die richtige Lösung, wird in der nächsten Ausgabe unserer Mieterzeitung bekannt gegeben.





# AUSTAUSCH VON MESSGERÄTEN

Messgeräte, wie Wasserzähler und Wärmemengenzähler, unterliegen dem Eichgesetz und müssen nach Ablauf ihrer Eichfrist ausgetauscht werden.



Da hängt er schon wieder, ein freundlicher Hinweis des Vermieters bzw. des Messdienstes, der mich auffordert zu Hause zu bleiben, weil jemand etwas austauschen oder ablesen will. Der erste Gedanke - wie kann ich das mit meiner Arbeitszeit, mit den Kindern oder gar mit den bereits vereinbarten anderen Terminen organisieren?

Die Praxis belegt, dass immer wieder Mieter ihrer Duldungspflicht nach § 4 Abs. 2 S. 1 HeizkV zur Durchführung der Arbeiten (Regeltausch der Messgeräte) nicht nachkommen.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf Folgendes hinweisen: Die Pflicht zur

Einhaltung der Eichfrist findet ihre Verschärfung in der Geltendmachung des § 33 Mess- und Eichgesetz. Dieser besagt, dass die Verwendung eichpflichtiger Messgeräte über den Prüfzeitraum hinaus bzw. die Verwendung der mit den Geräten erfassten Verbrauchswerte gemäß § 33 und § 37 Mess EG eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Die Wohnungsgesellschaft mbH als Verwender der Messgeräte kann für diese Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld (bis 50.000 €) belegt werden.

Sollten Mieter nach zweimaliger Terminankündigung keinen Zugang zur Wohnung gewähren, wird die Wohnungsgesellschaft mbH diese zusätzlichen

Aufwendungen entsprechend in Rechnung stellen. Im Falle, dass der Zugang zur Wohnung beim letzten Termin zum Austausch der Erfassungsgeräte nicht gewährleistet wird, werden etwaige Schadensersatzforderungen des Eichamtes, die sich aus der Nichteinhaltung der § 33 und § 37 MessEG ergeben, an den Mieter weiterberechnet. Darüber hinaus ist die Wohnungsgesellschaft mbH gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten, um den Zugang zur Wohnung auf diesem Weg zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir alle Mieter um Wahrnehmung der Termine, damit sich die ansonsten notwendigen Maßnahmen erübrigen.



# ACHTUNG, BAUM FÄLLT...

## Regelmäßige Baumkontrollen sind Pflicht, doch was heißt das jetzt genau?

Nicht jeder Baum hinterlässt den Eindruck, dass er gefällt werden muss. Die Baumkontrolle ist eine Sichtkontrolle von Bäumen im Sinne der Verkehrssicherungspflicht. Nach dieser Verpflichtung ist der Flächeneigentümer, hier die Wohnungsgesellschaft mbH, gesetzlich angehalten, sicherzustellen, dass von ihrem Baumbestand keine Gefahr ausgeht.

Dabei werden Bäume regelmäßig durch systematische Inaugenscheinnahme auf verkehrsgefährdende Schäden an Wurzeln, Stamm und Krone untersucht. Fäule, Totholz, Schiefstellung, des Stammes,

mangelnde Verankerung im Boden und ähnliche Schäden können verkehrsgefährdend sein und müssen im Zweifelsfall durch eine eingehende Baumdiagnose näher untersucht werden. Wird eine Gefahr durch die Kontrolle quantifiziert, müssen Baumpfleßmaßnahmen zu deren Beseitigung ergriffen werden.

Dazu gehören u. a. die Entfernung von Totholz, die Einkürzung von Kronen und leider unter Umständen manchmal auch die Fällung eines Baumes, sofern andere Maßnahmen nicht sinnvoll bzw. nicht vertretbar sind.



# OTTO-DAMERAU-STRASSE 20

## Sanierung und Grundrissänderung

In dem im Jahr 1959 in Blockbauweise errichteten viergeschossigen Wohnhaus befinden sich insgesamt 60 Wohnungen,

davon 12 Wohnungen im Eingang Nr. 20. Diese waren bis Herbst 2016 von der Polizei als Büroräume genutzt worden.

Durch Änderung der Grundrisse sollen acht neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup> entstehen. Die Bauarbeiten werden in diesem Jahr ausgeführt. Im ersten Quartal 2018 können dann die neuen Mieter ihre Wohnung beziehen.

Neben der kompletten Neuerrichtung der Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektrotechnik, erhalten die Wohnungen neue Bodenbeläge, Innen- sowie Wohnungseingangstüren. Ebenso werden Fliesenleger- und Malerarbeiten ausgeführt. Alle Wohnungen werden mit einem Balkon ausgestattet. Zu jeder Wohnungseinheit werden im Keller befindliche Abstellräume zur Verfügung gestellt.

Das Treppenhaus sowie die Kellerbereiche werden malermäßig aufgearbeitet.





# MESSE „WIR“ IN KAMENZ - WIR SIND DABEI

Vom 31.03.2017 bis 02.04.2017 präsentieren wir uns mit ca. 250 weiteren Ausstellern in Kamenz.

Wir haben vielfältige Wohnungsangebote im Gepäck, informieren Sie gern über geplante Baumaßnahmen in diesem Jahr und stellen unser Unternehmen als Dienstleistungs- und Ausbildungsbetrieb vor. Nutzen Sie an allen drei Tagen die Gelegenheit, um mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort ins Gespräch zu kommen.

## Profitieren Sie von unserem Mes- sebonus für Neumieter:

Sie suchen eine Wohnung? Kommen Sie bis zum 30. April 2017 mit Ihrer Eintrittskarte zur Wohnungsgesellschaft mbH

Hoyerswerda. Haben wir eine passende Wohnung und Sie werden unser Mieter, dann schenken wir Ihnen eine Grundmiete.

Es erwarten Sie außerdem viele kleine Preise, die Sie mit etwas Glück durch einen Dreh an unserem Glücksrad gewinnen können.

## Besuchen Sie uns am Stand: C 107

Messe Landkreis Bautzen  
Kamenz, Am Busbahnhof 5

Weitere Infos zur Messe:  
[www.landkreis-bautzen.de/12654.html](http://www.landkreis-bautzen.de/12654.html)



# 10 JAHRE „LAUSITZ-TOWER“

Im Treppenhaus von damals wird heute gebadet



Am 15.02.2017 feierten die Mieter des Hochhauses Stadtpromenade 11 gemeinsam mit uns das 10-jährige Jubiläum.

Die Stadtpromenade 11 oder auch der „Lausitz-Tower“ genannt, ist längst zu einem Wahrzeichen Hoyerswerdas geworden. Seine teilweise begrünte Fassade und die markante rote Dachterrasse machen das Gebäude tagsüber und auch nachts, wenn es beleuchtet wird,

immer wieder zu einem echten Hingucker. Fast könnte man meinen, der „Lausitz-Tower“ gehört schon eine Ewigkeit zu Hoyerswerda – aber ganz so lange ist es noch gar nicht. Genau vor 10 Jahren sind nach Sanierung und Umbau die ersten Mieter eingezogen.

Und das galt es zu feiern. Unserer Einladung, obwohl kurzfristig, folgten viele Bewohner des Hauses.



## BRANDSCHUTZ QUIZ - AUFLÖSUNG

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern und gratulieren recht herzlich dem Gewinner

**Die richtigen Antworten lauteten:**

**1. a** Wenn der Flur bereits mit dichtem Rauch gefüllt ist, kann er nicht mehr ohne Gefahr betreten werden. Schon wenige Atemzüge sind tödlich. Durch das Schließen der Tür wird eine »Schutzwand« zwischen Ihnen und dem Feuer errichtet, welche die Rauchausbreitung deutlich hemmt.

**2. d** Im Brandfall bleibt Ihnen keine Zeit für Erkundungen oder zur Rettung von Eigentum. Wecken Sie Ihre Mitbewohner und verlassen Sie die Wohnung so schnell wie möglich. Die Feuerwehr alarmieren Sie sobald wie möglich nach dem Verlassen des Gebäudes.

**3. a** Schon 30 Sekunden reichen aus, um die zunächst noch kleinen Flammen in der Pfanne so groß werden zu lassen, dass sie auf die darüber liegenden Schränke oder die Dunstabzugshaube übergreifen.

**4. b** Auch wenn Sie aufmerksam und vorsichtig sind, sind Sie nicht vor Bränden

geschützt. Einen Brand durch ein defektes Elektrogerät kann beispielsweise niemand hundertprozentig ausschließen.

**5. b** Wenn Sie schlafen, schläft auch Ihr Geruchssinn. Die meisten Feuer beginnen mit einer Schwelphase, in der wenig Hitze aber viel giftiges Kohlenmonoxid produziert wird. Sie schlafen sich in den Tod.

**6. d** Wenn Sie nicht extrem spartanisch wohnen, befinden sich in Ihren Räumen sehr viele brennbare Materialien. Brennbar sind beispielsweise viele Möbel (Sofas, Korbstühle, etc.), Teppiche, Tapeten, Vorhänge und viele weitere Einrichtungsgegenstände.

**7. b** Die Haupttodesursache (90 - 95 %) bei Bränden ist die Rauchvergiftung.

**8. a** Im Brandfall verbleiben nur etwa 3 - 4 Minuten zur Flucht.

**9. c** Trainieren Sie mit Ihren Kindern schon frühzeitig spielerisch, das Haus im Notfall auch alleine zu verlassen. Evtl. können Sie ihnen im Notfall nicht helfen.



## ACH - WIE DIE ZEIT VERGEHT

Wir ehren unsere Mieterinnen und Mieter für eine 50-jährige Mietvertragsdauer.

Ein halbes Jahrhundert in ein und derselben Wohnung zu Hause – so viel Treue wird belohnt. Auch 2017 besuchen unsere Kundenbetreuer ihre langjährigen Mie-

ter. Sechs Mietvertragspartner wurden bereits in diesem Jahr mit einem Präsentkorb geehrt. Zu ihnen gehört auch Herr Lischke aus der Hoyerswerdaer Neustadt.



# GEWERBE- RAUMMIETER STELLEN SICH VOR

„Hilf mir, es selbst zu tun!“

Dieses Zitat von Maria Montessorie begleitet unsere tägliche Arbeit als Ergotherapeuten. Um diesen Leitsatz besser in unseren täglichen Therapiealltag integrieren zu können, haben wir uns nach insgesamt 29 Jahren Berufserfahrung entschlossen, eigene Wege zu gehen.

Am 01. Januar 2017 haben wir – Mareen Lehmann und Eileen Harnisch – unsere „Ergotherapie Hand in Hand“ in der Altstadt in Hoyerswerda eröffnet. Wir freuen uns, Sie in der Straße am Lessinghaus 5 – besser bekannt als „Stoma“ – begrüßen zu dürfen. An diesem Standort haben wir gute Voraussetzungen gefunden, welche den Qualitätsrichtlinien des „Deutschen Verbandes der Ergotherapeuten“ und den Spitzenverbänden der Krankenkassen entsprechen. Dank des Fahrstuhls, ist der Zugang zu unserer Praxis für Menschen mit Behinderungen kein Problem.

In den vielen Jahren unserer Berufstätigkeit konnten wir uns einen großen Erfahrungsschatz aufbauen. Unsere Fort-

bildungen geben uns im neurologischen und pädiatrischen Behandlungsbereich sehr viele Möglichkeiten, einen individuellen Behandlungsplan zu erstellen. Auch in den Fachgebieten Orthopädie/Chirurgie und Rheumatologie haben wir uns ein umfangreiches Wissen angeeignet. Ebenso sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner bei Demenz und anderen Krankheitsbildern aus der Psychiatrie.

Wir haben eine Vision – gemeinsam mit den Patienten, den Ärzten, den Angehörigen, den Pflegenden sowie anderen Therapeuten zu arbeiten, um die größtmögliche Selbständigkeit und Unabhängigkeit zu erhalten.

## Behandlungsmethoden:

- Bobath und Affolter
- Sensorische Integration
- Entspannungspädagogie
- Manuelle Therapie
- Spiraldynamik
- Burnoutcoach
- Hirnleistungstraining
- Linkshändertraining
- Kindertherapie in Anlehnung an Bobath
- Schienenbau
- uvm.



## KONTAKT

### Ergotherapie Hand in Hand

Straße am Lessinghaus 5  
02977 Hoyerswerda  
Tel. 03571 - 4593479  
Fax 03571 - 4509990  
Web [www.ergo-hoy.de](http://www.ergo-hoy.de)



# HILFE IM ALTER

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda als Ihr Vermieter, bietet in ihren Beständen auch betreutes Wohnen an.

Angebote finden Sie im Lipezker Platz 1 - 2 in der G.-v.-Scharnhorst-Straße 1 - 3 sowie im Hochhaus Bautzener Allee 45 - 51.

Hier ein Angebot der Wohnungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit der Stiftung Diakonie-Sozialwerk Lausitz:

## **Gepflegtes Miteinander**

„Wenn ich groß bin, werde ich Feuerwehrmann oder Tierärztin!“ Kennen Sie solche Gedanken von sich selbst, Ihren Kindern oder Enkeln noch? Diese Gedankenspiele ermächtigen unsere Phantasie und waren meist von ganz eigenen Wünschen geprägt.



Die daraus entstandenen Pläne und Lebenswege waren dies dann oft ebenso - wenn alles passte. Und wie steht es um die Frage nach dem Altwerden: „Wenn ich alt bin, wünsche ich mir...“ oder „Wenn meine Eltern einmal Pflege und Hilfe benötigen, lösen wir das so...“? Sicher haben Sie auch schon diese Gedankenspiele angestellt und dann - wieder abgebrochen? Weil der Zeitpunkt für Hilfebedürftigkeit noch gar

nicht abzusehen ist? Oder weil es einfach ein zu sensibles, manchmal auch schwieriges Thema ist, um es mit den Kindern oder Eltern zu beraten?

Weil wir um diese Themen wissen und zunehmend Anfragen rund um die Pflege und die neuen Gesetzlichkeiten erhalten, möchten wir Sie gern auf ein ganz besonderes Angebot aufmerksam machen:

Am Donnerstag, dem 27. April 2017 findet um 16:00 Uhr unsere Gesprächsrunde „Gepflegtes Miteinander“ mit Silke Eichler - Leiterin des Altenhilfezentrums „Laurentius-Haus“ - in den Räumlichkeiten der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda statt. Dazu laden wir Sie und Ihre Angehörigen ganz herzlich ein.

Dabei soll Ihnen ein guter Überblick zur großen Vielfalt an Möglichkeiten der Pflege und Betreuung und deren Finanzierung geboten werden. Grundsätzliche Fragen, die Sie sich stellen, werden beantwortet - zwanglos und kostenfrei.

**Wir bitten um Anmeldung bis zum 19. April 2017 per**

Tel.: 03571 4859-0 oder  
E-Mail: silke.eichler@dsw-lausitz.de

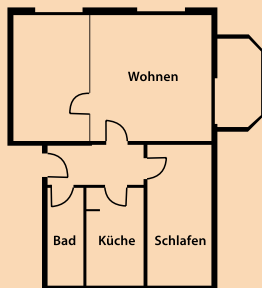
## MIETEN & WOHNEN

# WOHNEN IM GRÜNEN

### Dreiraumwohnung mit Balkon und Stellplatz

Neustadt, J.-Gagarin-Straße 32, saniert, ca. 63 m<sup>2</sup> Wfl., 3. Etage, Küche und Bad mit Fenster, gefliest

**Miete: 320,00 € zzgl. NK**  
(V, 91,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1965)

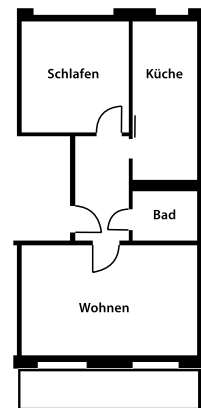


# MEIN NEUES ZUHAUSE

### Zweiraumwohnung mit Balkon

Neustadt, Virchowstraße 40, saniert, ca. 57 m<sup>2</sup> Wfl., 1. Etage, Küche mit Fenster, gefliest, tapeziert,

**Miete: 305,00 € zzgl. NK**  
(B, 90,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1972)



# GEWERBEFLÄCHE

Bautzener Allee 83 b, ca. 56,00 m<sup>2</sup> Wfl., 1. Etage

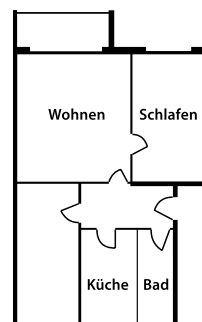
**Miete: nach Vereinbarung**  
(V, 119,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1973)

# BEZUGSFERTIG

### Zweiraumwohnung mit Balkon

Neustadt, Bautzener Allee 36, saniert ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl., 4. Etage, Küche und Bad mit Fenster, gefliest, tapeziert

**Miete: 320,00 € zzgl. NK**  
(V, 74,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1964)







## 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

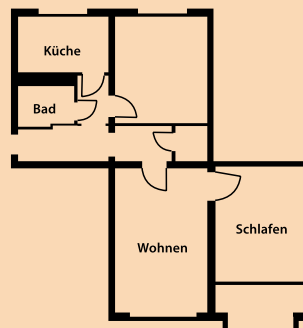
Weitere Informationen, aktuelle Wohnraumangebote und freie Gewerberäume erhalten Sie im Internet: [www.wh-hy.de](http://www.wh-hy.de)

## WOHNEN IN DER CITY

### Dreiraumwohnung in der 4. Etage

Neustadt K.-Niederkirchner-Straße 7, saniert,  
ca. 71 m<sup>2</sup> Wfl., Küche mit Fenster, gefliest

**Miete: 319,00 € zzgl. NK**  
(V, 77,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1959)



## 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

## FREIE STELLPLÄTZE

Ph.-Melanchthon-Straße 16 – 20  
**Miete: 10,22 €/Monat**

Bautzener Allee 34 – 44  
**Miete: 11,00 €/Monat**

R.-Wagner-Straße 1 – 9  
**Miete: 10,00 €/Monat**

Am Elsterstrand 2 – 6  
**Miete: 10,00 € - 12,80 €/Monat**

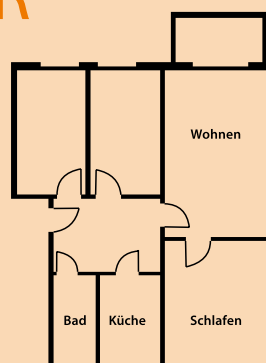
J.-R.-Becher-Straße 19 – 25  
**Miete: 9,20 €/Monat**

## MEHR PLATZ FÜR KIND & KEGEL

### Vierraumwohnung mit Einbauküche

Neustadt, A.-Einstein-Straße 18, saniert,  
ca. 71 m<sup>2</sup> Wfl., 5. Etage, Balkon, Küche und  
Bad mit Fenster, gefliest, tapeziert

**Miete: 350,00 € zzgl. NK**  
(V, 76,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), FW, Bj 1963)



## RECHTSECKE

### Keine Mietminderung trotz Wohnungsmangel

Entdeckt man als Mieter einen Mangel an seiner Wohnung, z. B. Schimmel an den Wänden, muss man den Vermieter zwingend darüber informieren. Der kann schließlich nur für Abhilfe sorgen, wenn er den Mangel kennt. Auch ist eine Mietminderung unzulässig, solange der Vermieter nicht unter Fristsetzung erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert wurde. Doch wie sieht die Rechtslage aus, wenn der Mieter den Mangel seit Monaten kennt und er in dieser Zeit vorbehaltslos die Miete gezahlt hat? Ist eine Mietminderung dann überhaupt noch zulässig?

#### Schimmelbefall in der Mietwohnung

Etwa vier Jahre nach Vertragsschluss über Räumlichkeiten bemerkten die Mieter, dass die gesamten Wände durchnässt und von Schimmel befallen waren. Es folgten zwar Gespräche mit der Vermieterin – allerdings keine Mängelbeseitigung. Dennoch wurde die Miete mehr als ein halbes Jahr lang bedingungslos weiterbezahlt, bis der Anwalt der Mieter erklärte, dass sämtliche zukünftige Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleistet werden. Schließlich sei die Miete aufgrund des Schimmelbefalls um 100 Prozent gemindert.

Nachdem die Mieter zwei Monate gar nichts gezahlt hatten und insgesamt ein Mietrückstand von fast 4000 Euro entstanden war, kündigte die Vermieterin das Vertragsverhältnis. Darüber hinaus verlangte sie vor Gericht die Bezahlung der rückständigen Miete und Räumung sowie Herausgabe der Räumlichkeiten. Das verweigerten die Mieter jedoch – schließlich habe ihre Vermieterin kein Recht zur Kündigung gehabt. Denn aufgrund des Schimmelbefalls seien die Mieter zur Mietminderung berechtigt gewesen.

#### Keine Mietminderung erlaubt?

Das Amtsgericht (AG) Pforzheim kam zu dem Ergebnis, dass die Vermieterin das Vertragsverhältnis zu Recht wegen der Mietrückstände gekündigt hatte.

Die Mieter mussten daher nicht nur die rückständige Miete bezahlen, sondern auch die betreffenden Zimmer räumen und an die Vermieterin herausgeben.

#### Mängelanzeige nötig

Zwar lag mit dem Schimmelbefall tatsächlich ein Mangel an den Räumlichkeiten vor, der eigentlich zur Mietminderung berechtigt. Eine solche ist aber nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig: Hat der Mieter einen Mangel an der Wohnung entdeckt, muss er ihn unverzüglich dem Vermie-



ter anzeigen. Ferner muss er den Vermieter dazu auffordern, den Mangel innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen.

#### Mietzahlung unter Vorbehalt

Des Weiteren darf der Mieter nicht monatelang die Miete weiterzahlen, als wäre nichts passiert. Vielmehr sollten zukünftige Mietzahlungen ausdrücklich nur noch unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleistet werden. Stellt sich dann später nämlich heraus, dass der Mangel zu Mietminderung berechtigt, kann der Mieter die zu viel gezahlte Miete zurückfordern.

Wird sie dagegen bedingungslos bzw. ungekürzt für mindestens sechs Monate weitergezahlt, obwohl der Mangel bekannt ist, verliert der Mieter sein Recht auf Mietminderung. Vorliegend hatten die Mieter den Schimmelbefall entdeckt und dennoch mehr als ein halbes Jahr die Miete vorbehaltslos weitergezahlt. Damit hatten sie ihr Minderungsrecht verloren, obwohl sie den Mangel rechtzeitig der Vermieterin gemeldet hatten. Das wiederum hatte zur Folge, dass die Vermieterin wegen der Mietrückstände kündigen und die Räumung sowie Herausgabe der Wohnung verlangen durfte.

**Fazit:** Wer einen Mangel an seiner Mietwohnung entdeckt, sollte sofort handeln. Insbesondere sollte die Miete nicht mehr bedingungslos bzw. ungekürzt weiterbezahlt werden. Nachlässigkeit an dieser Stelle kann den Mieter teuer zu stehen kommen.

Quelle: AG Pforzheim, Urteil v. 04.07.2016, Az.: 6 C 63/16)aus Anwalt.de vom 19.01.2017