



münchner

baugenossenschaft eG

MieterInfo

Ausgabe 01/2013 - Juli

In dieser Ausgabe:

Nachbarschaftsstreit: Die häufigsten Ursachen und wie man ihnen aus dem Weg geht
(Seite 2)

Bauvorhaben
Stöberlstraße 1-11
(Seite 3)

Zweite Insolvenzrechtsreform passiert den Bundesrat: Besserer Schutz für Genossenschaftsmitglieder
(Seite 3)

Info Schimmelbildung und Heizung
(Seite 3)

Ständiges Heizen ist Pflicht
(Seite 3)

Mitgliederversammlung
(Seite 4)

Wertstoffcontainer/Kunststoffmüll/Sperrmüll
(Seite 4)

Sehr geehrte Mitglieder!

Etwas später als gewohnt wollen wir Sie mit unserer neuen MieterInfo mit Wissenswertem rund um unsere Genossenschaft und der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen versorgen!

Viel Spaß beim Lesen!



Bauvorhaben Stöberlstraße 1-11

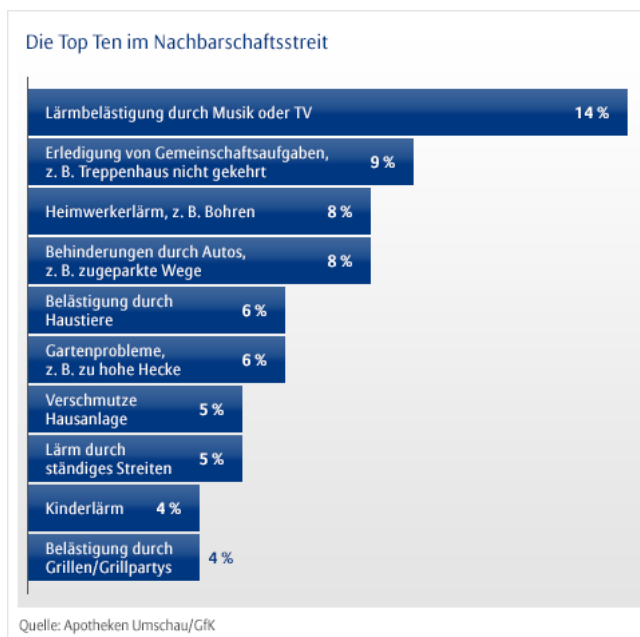
Nachbarschaftsstreit: Die häufigsten Ursachen und wie man ihnen aus dem Weg geht

Zum angenehmen Wohnen gehört ein gutes Verhältnis zur Hausgemeinschaft bzw. den Bewohnern nebenan. Das klappt nicht immer, wie jährlich eine halbe Million Anzeigen unter Nachbarn beweisen. Weshalb wird gestritten, und was kann man tun, damit es erst gar nicht so weit kommt?

Ob Mietshaus oder Eigenheim, überall ist man von Nachbarn umgeben. Und die gehen fast jedem zweiten Deutschen gelegentlich auf die Nerven. Weitere sechs Prozent fühlen sich sogar oft oder dauerhaft von ihrem Wohnumfeld gestört.

Kuriose Streitursachen wie obszöne Gartenzwerge, krähende Hähne oder ein absichtlich gefluteter Nachbarkeller geistern durch die Medien – tatsächlich entzündeten sich die meisten Reibereien aber an ganz banalen Auslösern.

Worauf tippen Sie? Unsere Übersicht zeigt, ob Sie richtig liegen.



Lärm in der Nachbarschaft stört die Deutschen mit Abstand am meisten. Das Problem: Es gibt kaum klare, einheitliche Regeln.

Was ist unzumutbar oder noch erträglich? Die Grenzen sind fließend und werden von Gerichten unterschiedlich interpretiert.

Ob Hundegebell, Klavierspiel oder Party: Erlaubt ist, was nicht unzumutbar stört. Ein allgemeines Ruhegebot besteht nur zwischen 22 und 6 Uhr.

Dann ist draußen verbindlich Feierabend. Drinnen und bei Zimmerlautstärke gibt es keine Grenzen – es sei denn die Hausordnung macht konkrete Vorgaben.

Kinder-„Bonus“

Beim Nachwuchs sind Gerichte besonders großzügig. Extremer Krach muss zwar nicht toleriert werden, aber ihren Spiel- und Bewegungsdrang dürfen die Kleinen ausleben. Und: Lachen, Schreien und Weinen ist selbst in Ruhezeiten zu akzeptieren.

Das können Sie tun, damit - egal aus welchem Anlass - erst gar kein Unfrieden aufkommt bzw. Streitigkeiten nicht eskalieren:

1. Ein persönliches Verhältnis aufbauen, indem Sie sich z. B. beim Einzug vorstellen, bei Begegnungen grüßen, Päckchen für den Nachbarn annehmen etc..

2. Selbst Rücksicht nehmen und unnötigen Lärm vermeiden. Ihr Umfeld vorwarnen, z. B. wenn Handwerker stundenlang bohren oder hämmern müssen.

3. Drinnen- und Draußen-Partys ankündigen, sich für Belästigungen entschuldigen bzw. um direktes Feedback bitten. Noch besser: die Nachbarn miteinladen.

4. Toleranz üben, wenn es nebenan gelegentlich laut zugeht. Gegen ständige Ärgernisse sollten Sie entschlossen angehen.

5. Kommunizieren, auch wenn es Überwindung kostet: nicht lange Frust aufbauen, sondern den Betreffenden alsbald ansprechen.

6. Trotz Ärger sachlich bleiben und klar formulieren, was Sie stört. Aggressives Auftreten verhärtet nur die Fronten.

7. Einigungsbereitschaft signalisieren. Positives Formulierungsbeispiel: „Wie können wir das Problem jetzt lösen?“

Ordnungswidrigkeit

Erhebliche, vermeidbare Lärmbelästigungen können eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einem Bußgeld belegt wird. Zuständige Ansprechpartner sind das örtliche Ordnungsamt oder - bei nächtlicher Ruhestörung - die Polizei.

Unterlassungsklage

Zivilrechtlich ist es möglich, den Lärmverursacher auf Unterlassung zu verklagen. Dafür sind allerdings Beweismittel nötig, etwa ein genaues Lärmprotokoll. Grundsätzlich sollte dieser Schritt gut überlegt sein und gegebenenfalls ein Rechtsanwalt hinzugezogen werden.

Tipp:

Mediatoren und Konfliktberater können helfen, Streitigkeiten einvernehmlich beizulegen.

Bauvorhaben Stöberlstraße 1-11

Auf unserer „Großbaustelle“ in der Stöberlstraße geht es nun flott vorwärts. Es sind inzwischen alle Fenster und Balkontüren ausgetauscht. Das Wärmedämmverbundsystem ist bereits bis über die Hälfte des gesamten Blocks angebracht und zum Großteil verputzt.

Wir gehen davon aus, dass - wenn es keine Verzögerungen gibt - wir mit dem gesamten Vorhaben etwas schneller als geplant fertig werden. Dies bedeutet, dass wir den ursprünglich geplanten Fertigstellungstermin „Ende Oktober“ voraussichtlich unterschreiten werden.

Sollten wir nach all dem schlechten Wetter bisher nun wenigstens einen schönen „Altweibersommer“ bekommen, so hoffen wir, dass unsere Mieter in der Stöberlstraße 1-11 diesen dann bereits auf Ihren neuen Balkonen genießen können.

Wir möchten uns auch auf diesem Wege bei den betroffenen Mietern für Ihre Kooperation, ihre Geduld und ihr Verständnis herzlich bedanken. Außerordentlich gefreut haben wir uns über die vielen freundlichen Worte und das große Lob, das uns und den ausführenden Firmen gegenüber von einer Vielzahl von Mitgliedern geäußert wurde - vielen Dank!

Zweite Insolvenzrechtsreform passiert den Bundesrat: Besserer Schutz für Genossenschaftsmitglieder

Am 07.06.2013 wurde das Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte vom Bundesrat verabschiedet. Das Gesetz soll insolventen natürlichen Personen neue Perspektiven eröffnen. Während zur Erlangung der Restschuldbefreiung bislang in allen Privatinsolvenzverfahren ein sechs-jähriges Verfahren durchlaufen werden muss, ist künftig schon nach der Hälfte der Zeit ein wirtschaftlicher Neuanfang möglich. Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften, die sich in einer Privatinsolvenz befinden, sind durch die zweite Insolvenzrechtsreform besser vor der Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft

und damit vor dem Verlust der Wohnung geschützt.

Damit wird jetzt einem großem Teil der Genossenschaftsmitglieder, die eine Genossenschaftswohnung nutzen, der gleiche Schutz eingeräumt wie einem Mieter. Der GdW hat sich gemeinsam mit den Regionalverbänden und dem Deutschen Mieterbund (DMB) seit sechs Jahren für eine solche Regelung eingesetzt.

Bisher war der Insolvenzverwalter gehalten, die Mitgliedschaft des Schuldners in der Genossenschaft zu kündigen, um dessen Geschäftsguthaben zu verwerten. Dies führte dann häufig zur Kündigung des Nutzungsverhältnisses und damit zum Verlust der Wohnung. Mit der neuen Regelung ist die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft sowohl durch den Insolvenzverwalter als auch den Gläubiger ausgeschlossen, wenn das Geschäftsguthaben des Mitglieds nicht höher als das Vierfache des monatlichen Nettonutzungsentgelts oder höchstens 2.000 Euro beträgt.

Das nun vom Bundesrat abgeseignete Gesetz soll am 1. Juli 2014 in Kraft treten. Die für die Wohnungsgenossenschaften bedeutsamen Änderungen sollen bereits am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt - voraussichtlich im Juli 2013 - in Kraft treten.

Info Schimmelbildung und Heizung

„Werden Räume nicht ausreichend gelüftet, kann es häufig zur Schimmelbildung und zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung kommen. Schimmelpilze können allerdings auch entstehen, wenn die Wohnung nicht ausreichend beheizt wird“, sagt Philipp Schmitz-Waters, Sprecher der Deutschen Annington.

Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbundes, empfiehlt deshalb:

„Nach der kalten Jahreszeit kann es passieren, dass hohe Kosten auf die Mieter zukommen. Daher sollte man rechtzeitig vorsorgen. Dazu gehört ein angemessenes Heizverhalten. Man sollte z.B. beim Verlassen des Hauses die Heizung nicht ganz abdrehen, denn permanentes Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur. Sinnvoller ist es stattdessen, mehrmals am Tag einen Luftwechsel durchzuführen, indem mehrere Minuten Stoß gelüftet wird.“

Ständiges Heizen ist Pflicht

In den Wintermonaten entsteht oft Streit mit Mietern, die ihre Wohnung gar nicht oder nicht richtig heizen. Mieter müssen in den kalten Jahreszeiten Herbst und Winter jedoch regelmäßig ihre Wohnung heizen, zumindest auf eine angemessene Temperatur. Sollte dies nicht

geschehen, kann dem Mieter sogar gekündigt werden.

Das Landgericht Hagen (Urteil v. 19.12.2007, Az.: 10 S 163/07) hat über einen solchen Fall entschieden. In dem zugrundeliegenden Fall erhielt ein Mieter nach etwa eineinhalb Jahren zwei Abmahnungen wegen seiner kalten Wohnung, wenige Wochen später dann die Kündigung, weil er die Wohnung noch immer nicht heizte. Das Landgericht Hagen hat in diesem Fall geurteilt, dass das Mietverhältnis wirksam gemäß § 573 Abs. 2 Ziffer 1 BGB gekündigt werden konnte, weil der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gehabt hat, da der Beklagte seine vertraglichen Pflichten als Mieter schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Das Nichtbeheizen der Wohnung stellt nach Ansicht des Gerichts eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar. Ein solches Verhalten sei geeignet, „Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung hervorzurufen“.

Mitgliederversammlung

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung findet am 14.08.2013 wie gewohnt in den Räumen der DAB Bank im „Laimer Würfel“ statt. Die Einladung werden wir Ihnen rechtzeitig zukommen lassen. Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Wertstoffcontainer/Kunststoffmüll/Sperrmüll

In letzter Zeit waren die Kunststoffmüllcontainer in den Innenhöfen ständig überfüllt, da das Abfuhrunternehmen Probleme mit der Zufahrt hat. Wenn nun aber die Container überfüllt sind, ist es nicht in Ordnung, seinen Kunststoffmüll einfach neben dem Container abzustellen; dies verursacht „Geruchsemissionen“ und zieht Ungeziefer an, abgesehen von der optischen Beeinträchtigung. Von uns angebrachte Hinweise, dass die Container überfüllt und daher gesperrt sind, wurden von Unbekannten einfach entfernt!

Aufgrund der genannten Abfuhrschwierigkeiten hat Remondis nun die Container abgezogen. Die Wertstoffcontainer in der Agricolastraße und am Agricolaplatz werden entsprechend verstärkt. Wir bitten darum, die Wertstoffabfälle künftig dort zu entsorgen. Als neue Nutzung für die erst im vergangenen Jahr aufgestellten Zauneinfassungen

können diese Bereiche nun als Standplatz für Roller, Motorräder etc. genutzt werden. Untersagt bleiben aber das Abstellen und der Betrieb dieser Fahrzeuge innerhalb der Innenhöfe. Bitte lassen Sie Ihre Krafträder nicht innerhalb unserer Anlagen an.



Weiter werden auch unsere Tonnenhäuser, sowie die Speicher- und Kellergänge etc. immer öfter zur Sperr- und/oder Problemmüllablagerung genutzt. Da die Verursacher selten ermittelt werden können, muss dieser Zusatzmüll dann kostenpflichtig von unseren Hausmeister entsorgt werden; die Kosten trägt die Allgemeinheit, also alle Mieter und kann zwangsläufig zu höheren Betriebskosten und/oder unnötigen Mieterhöhungen führen! Dies kann nicht in Ihrem Sinne sein und ist auch nicht im Sinne der Genossenschaft!

Bitte entsorgen Sie Ihren Sperrmüll und auch Ihren „Problemmüll“, wie z. B. alte Fernseher etc. in den städtischen Wertstoffhöfen. Dies ist für Sie kostenlos, die Allgemeinheit wird nicht belastet.

**Haben Sie noch Fragen, Wünsche oder Anregungen?
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!**

*Gut und sicher wohnen –
bei der Münchner Baugenossenschaft seit 1950!*

Herausgeber : Münchner Baugenossenschaft eG, Stöberlstraße 1, 80687 München
Telefon 0 89 / 56 54 54, Fax 0 89 / 5 80 02 17, www.muenchner-baugenossenschaft.de
Redaktion: Markus Gruber (verantwortlich)