



münchener

baugenossenschaft eG

# MieterInfo

**Ausgabe 01/2015**

## In dieser Ausgabe:

### INFO

Unterbringung von  
Flüchtlingen in Laim  
(Seite 2)

### INFO

Schadensursache  
Schimmel  
(Seite 2)

### WOHNRAUMMIETRECHT

Diverse Urteile  
(Seite 3)

### BRANDSCHUTZ

Verkeilen/Verstellen von  
Brandschutztüren  
(Seite 4)

### PERSONALWECHSEL

(Seite 4)

## Sehr geehrte Mitglieder!

Nach längerer Pause wollen wir Sie mit unserer neuen  
MieterInfo mit Wissenswertem rund um unsere  
Genossenschaft und um die Wohnungswirtschaft im  
Allgemeinen versorgen!

Viel Spaß beim Lesen!

***Wir wünschen bereits jetzt eine schöne  
Adventszeit, frohe Weihnachten und einen  
„guten Rutsch“!***



## **Unterbringung von Flüchtlingen in Laim**

Wie Sie sicherlich bereits gehört haben, sollten im Zuge des nicht versiegenden Flüchtlingszustroms nach Deutschland und insbesondere nach Bayern auch in „unserem“ Stadtteil Laim Flüchtlinge untergebracht werden.

Vorgesehen war laut Standortbeschluss als „Überbrückungsstandort“ für die Unterbringung von 600 bis 700 Menschen im Erd- und ersten Obergeschoss das bisherige Peugeot/Citroen-Autohaus an der Landsberger Straße.

Zu diesem Thema wurden in Ihre Briefkästen bereits mehrere Flugblätter eingeworfen, die nicht von uns stammen! Um hier weitere Informationen zu erhalten und unsere unmissverständliche Ablehnung bzgl. dieses Standorts zu dokumentieren, hatten wir bereits Herrn Oberbürgermeister Reiter angeschrieben

Mit großer Erleichterung dürfen wir Ihnen nun mitteilen, dass ein Kauf des o. g. Gebäudes durch die Stadt nicht erfolgen konnte und somit dieser Standort als Unterbringungsort wegfällt.

Im Übrigen ist nicht geplant und nicht gefordert, dass wir als Baugenossenschaft für die Unterbringung von Flüchtlingen sorgen sollen; dies werden wir für den Fall jedoch ebenfalls strikt ablehnen.

## **Schadensursache: Schimmel**

Schimmel ist ein weit verbreitetes Problem und tritt besonders in der Übergangs- und Winterzeit auf.

Damit es erst gar nicht dazu kommt, gilt es ein paar einfache Regeln einzuhalten. Längst nicht nur alte oder schlecht isolierte Häuser sind davon betroffen, auch Neubauten. In den befallenen Räumen riecht es muffig, und man kann

staubigen oder flockigen Belag in verschiedenen Farben an den Wänden erkennen. Oft verbirgt er sich auch hinter Schränken. Wie entsteht überhaupt Schimmel?

Hauptursache für die Entstehung von Schimmel ist Feuchtigkeit. Jene Feuchtigkeit, die im Zuge unserer ganz normalen Alltagsverrichtungen entsteht - beim Duschen, Kochen, Wäschetrocknen, Atmen und Schwitzen. Werden die Räume nicht ausreichend gelüftet, schlägt sich die Feuchtigkeit an Wänden und Möbeln nieder. In der Luft sind Schimmelsporen zwar immer vorhanden, aber nur in einem feuchten Klima lassen sie sich nieder. Bevorzugte Ansiedlungsflächen sind dabei beispielsweise Papier, Tapeten, Dämmstoffe, Kunststoffe, Leder, aber auch Schmutz und Fettrückstände. Wie kann Schimmelbefall vermieden werden?

Lüften Sie mehrmals täglich für jeweils fünf bis zehn Minuten. Öffnen Sie dabei Fenster und Türen ganz. „Dauerlüften“ bei gekipptem Fenster ist nicht sinnvoll.

Lüften Sie nach dem Kochen und Duschen sofort. In einem Bad ohne Fenster muss die Lüftungsanlage gut funktionieren.

Die Luft in der Wohnung muss zirkulieren können. Stellen Sie deswegen Möbel nie direkt, sondern in einem Abstand von mindestens fünf Zentimetern an die Wand. Bei schlechter Wärmedämmung sollten die Schränke nicht vor Außen-, sondern vor Innenwänden platziert werden.

Überprüfen Sie regelmäßig die Luftfeuchtigkeit. Liegt sie über 65 %, sollten Sie länger und öfter lüften. Ein Messgerät können Sie bei uns im Büro erwerben.

Nutzen Sie einen Trockner oder die Speicherräume zum Trocknen der Wäsche, niemals Ihre Wohnung.

Heizen Sie alle Räume ständig ausreichend. Die Temperatur sollte im Wohnbereich und im Bad nicht unter 20°C, im Schlafzimmer nicht unter 16°C fallen.

Halten Sie Türen zu kälteren Räumen geschlossen. Die warme, feuchtere Luft kondensiert an den kalten Wänden und fördert die Schimmelbildung.

#### Was tun, wenn es doch schimmelt?

Kleinere sichtbare Schimmelflächen kann man meist auch selbst beseitigen. Dazu wischen Sie die Stellen zuerst feucht und dann mit 70- bis 80-prozentigem Ethylalkohol ab. Das tötet den Pilz. Entfernen Sie die befallenen Tapeten und Teppiche, und reinigen Sie anschließend gründlich die betroffenen Wand- oder Fußbodenstellen. Tragen Sie dabei unbedingt Handschuhe sowie Mund- und Augenschutz und lüften Sie anschließend. Sollten bereits größere Stellen befallen sein, sollten Sie professionelle Hilfe hinzuziehen. Gleiches gilt, wenn es in einem Raum modrig riecht, Sie aber keine Ursache entdecken. Hier können mikrobiologische Untersuchungen durch fachkundige Laboratorien dabei helfen, einen verdeckten Schimmelpilzbefall zu orten.

#### **Wohnraummietrecht – Wiederholt zu spät gezahlte Miete: Kündigung erlaubt**

Zahlt ein Mieter seine Miete zu spät, kann der Vermieter ihn abmahnen und kündigen, selbst wenn die verspätete Zahlung zuvor länger geduldet wurde. Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg (Az.: 9 C 79/15), hervor.

Nur weil die verspäteten Zahlungen zuvor hingenommen wurden, könne dadurch keine Vertragsänderung angenommen werden: Schweigen sei in der Regel keine Willenserklärung, sondern das Gegenteil einer Erklärung. Der Schweigende bringe damit weder Zustimmung noch Ablehnung zum Ausdruck.

#### **Wohnraummietrecht - Vermieter darf Wohnung wegen Beleidigung kündigen**

Wer seinen Vermieter beschimpft, kann seine Wohnung verlieren: Eine Münchnerin war mit ihrer Nebenkostenabrechnung so unzufrieden, dass sie ihre Mitbewohner gegen den Vermieter aufwiegeln wollte. Als der Wohnungseigentümer dies mitbekommt, kündigt er der Frau fristlos - zu Recht, wie das Amtsgericht München urteilte.

#### **Wohnraummietrecht – Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Kratzspuren auf dem Parkett im Rahmen erlaubter Hundehaltung**

Der Mieter einer Wohnung ist auch dann zum sorgsamem Umgang mit dieser verpflichtet, wenn er von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Tierhaltung erhalten hat. Die Genehmigung zur Tierhaltung beinhaltet nicht die Inkaufnahme des Vermieters von Schäden, die das Tier verursacht hat und die der Mieter hätte verhindern können. Auch wenn dem Mieter die Haltung des Tieres ausdrücklich erlaubt worden war, so stellt ihn diese Erlaubnis nicht von jeglicher Verantwortung für Schäden frei.

Das LG Koblenz sprach dem Vermieter den Schadensersatzanspruch für die Instandsetzung des Bodens zu. Der Mieter hätte Gegenmaßnahmen ergreifen müssen, nachdem er festgestellt hatte, dass der Hund mit seinen Krallen Kratzer verursacht.

#### **Brandschutz - Verkeilen/Verstellen von Brandschutztüren, Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus**

Wir müssen leider immer wieder feststellen, dass die Türen zum Speicher und/oder Keller durch Keile, Haken, Schnüre etc. am Schließen gehindert werden. Damit sie im Brandfall wirklich geschlossen sind, dürfen diese Rauch- und Brandschutztüren auf keinen Fall

verkeilt, festgebunden oder sonst wie festgesetzt werden.

Diese an für sich selbstverständliche Regel wirft im Alltag immer wieder große Probleme auf. Weil die enorme Schutzwirkung solcher Türen für Sie als Mieter eher abstrakt bleibt, während die mühsame Benutzung der schweren Türen tagtäglich spürbar ist, werden die Türen leider immer wieder unerlaubt offen gehalten. Dazu sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

Es gibt keine zulässige Möglichkeit, Rauch- oder Brandschutztüren geöffnet zu halten. Sie müssen stets geschlossen sein, wenn sie nicht gerade durchquert werden. Zu Transport-zwecken kann eine Tür ausnahmsweise verkeilt werden, aber der Keil muss unmittelbar nach Passieren der Tür wieder entfernt werden. Das Festsetzen der Türen ist kein "Kavaliersdelikt". Vielmehr ist damit zu rechnen, dass im Falle eines Brandes ein solches Verhalten als grob fahrlässig einzustufen ist und neben haftungs- auch strafrechtliche Konsequenzen gem. § 145 StGB für den „Täter“ nach sich ziehen wird.

**„Wer absichtlich oder wissentlich ... die zur Verhütung von Unglücksfällen ... dienenden Schutzvorrichtungen ... oder anderen Sachen beseitigt, verändert oder unbrauchbar macht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“**

Die Türen sind im Brandfall **Ihre Lebensversicherung** und keinesfalls nur dazu da, den Sachwertschutz der

Wohnung sicherzustellen. Außerdem können sich durch unsachgemäßes Verkeilen die Türen leicht verziehen, nicht mehr dicht schließen und müssen dann kostenaufwendig überholt werden.

Die o. g. strafrechtlichen Konsequenzen gelten im Übrigen auch für das Verstellen von Fluchtwegen durch das Abstellen von Schuhen, Regalen und/oder sonstigen Gegenständen im Treppenhaus, auch Pflanzen. Bitte beachten Sie unbedingt, dass die Fluchtwege – zu Ihrer eigenen Sicherheit – freigehalten werden und melden Sie uns Unregelmäßigkeiten.

### **Personalwechsel in der mbg**

Nach 26 Jahren treuen Diensten und hervorragenden Leistungen ist unser bisheriger „Chefhausmeister“ – Herr Gaetano Riggi – in den wohlverdienten Ruhestand und zurück in sein Heimatland Italien gegangen; seine Nachfolge trat als „neuer Chefhausmeister“ Herr Angelo Cagnina an, die freie Stelle von Herrn Angelo Cagnina konnten wir ohne zeitlichen Verzug mit Herrn Roberto Cagnina besetzen.

Wir danken an dieser Stelle nochmals „unserem“ Riggi für sein herausragendes Engagement für die MBG und bedauern sehr auch diesen menschlichen „Verlust“ - auch wenn wir ihm selbstverständlich seinen Ruhestand von Herzen gönnen - und wünschen ihm für seine Zukunft alles erdenklich Gute! Den Herren Cagnina wünschen wir für Ihre neuen Aufgaben viel Erfolg und Geschick!

**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](http://www.muenchner-baugenossenschaft.de)  
Redaktion: Markus Gruber (verantwortlich)