



Norisinfo



Ausgabe 1.15



Geschäftsstelle, Herbartstr. 30

In dieser Ausgabe:

Haben Sie Anregungen?	S. 1
Wann darf der Notdienst gerufen werden?	S. 2
Verbotswidriges Parken	S. 3
Was tun bei verstopften Rohren	S. 3
Wohnraummietrecht	S. 4
Wissenswertes rund ums Türschloss	S. 4
Veränderungen bei unseren Wohnanlagenverwaltern	S. 5
Abschied und Trauer	S. 6
Der Aufsichtsrat informiert	S. 7
Personalnachrichten	S. 8
Zu Ihrer Information	S. 8

Haben Sie Anregungen?

Unsere Mitgliederzeitung ‚Noris Info‘ erscheint dreimal im Jahr und wird kostenfrei an unsere Mitglieder verteilt.

Mit dieser ‚Zeitung‘ möchten wir erreichen, dass unsere Mitglieder stets gut informiert sind. Denn gute Informationen schaffen Vertrauen und Verständnis. Weiterhin fördert es die Beteiligung der Mitglieder am Geschehen der Genossenschaft.

Aus diesem Grunde hat unsere ‚Noris Info‘ einen hohen Stellenwert für uns.

Themen zur Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft sowie Informationen seitens des Aufsichtsrates sollen zur ständigen Aktualität beitragen. Sie soll auch Ratgeber rund ums Wohnen sein. Daneben bietet die Zeitung interessante Beiträge u.a. über Mitgliederehrungen, Ansprechpartner in Ihrer Geschäftsstelle, Nachbarschaftsfeste usw..

Haben Sie Anregungen und Tipps zu unserer Zeitung? Wir freuen uns über Ihre Zuschriften!

Ältere Ausgaben der Noris Info finden Sie übrigens auf unserer Homepage www.wgnoris.de **im internen ‚Mitgliederbereich‘**.



Wann darf der Notdienst gerufen werden?

Allgemeines

Rein von der Definitionsseite her gesehen kann man den **Notdienst** als Dienst bezeichnen, den ein Unternehmen verrichtet, wenn keine anderen Unternehmen Dienst haben, wie zum Beispiel am Wochenende.

Notdienst als Instrument für den Fall der Fälle, kann bzw. muss in Anspruch genommen werden, wenn z.B.:

- Gefahr in Verzug (z.B. Wasserrohrbruch, Leckage an Gasleitungen etc.) ist;
- Ein Defekt an wichtigen technischen, sanitären oder sonstigen Einrichtungen in der Wohnung oder im Haus bestehen.

Leider müssen wir des Öfteren feststellen, dass Mieter aus der eigenen Behäbigkeit heraus, den Notdienst in Anspruch nehmen, selbst wenn dieser nicht gerechtfertigt ist. Erhebliche Zusatzkosten, in Form von Notdienstzuschlägen sind die Folge, die wir nur in berechtigten Fällen auf uns nehmen.

Deshalb weisen wir darauf hin, dass bei einer nichtberechtigten Inanspruchnahme von Notdiensten, die hierfür anfallenden Kosten dem Auftraggeber in Rechnung gestellt werden!

Beispiele für die richtige Beanspruchung des Notdienstes

Nein, wenn das Waschbecken schlecht abläuft.
In diesem Fall kann die Genossenschaft am darauffolgenden Werktag informiert werden.

Ja, wenn das Wasser bereits ins Waschbecken zurückdrückt!

Nein, wenn an Werktagen das Warmwasser ausfällt. Hier kann die Genossenschaft am nächsten Tag informiert werden.

Ja, wenn an Wochenenden und Feiertagen (außer Sonntag) das Warmwasser ausfällt.

Nein, bei einem defekten WC-Drücker oder Spülkasten.

Nein, bei tropfenden Armaturen.

Nein, bei unterbrochener Stromversorgung. Hier ist zuerst zu prüfen, ob FI-Schutzschalter ausgelöst hat oder ob evtl. ein defektes Endgerät die Ursache ist. Sollte dies alles geprüft sein, kann der Notdienst außerhalb der Geschäftszeiten angerufen werden.



Verbotswidriges Parken

Immer wieder müssen wir uns mit dem Thema ‚verbotswidriges Parken‘ in unseren Wohnanlagen und auf unseren Grundstücken beschäftigen. Nicht nur das unbefugte Parken auf vermieteten Stellplätzen und Verbotszonen, sondern gerade auch zugeparkte Rettungswege bzw. Feuerwehrezufahrten sind keine Kavaliersdelikte. Das Fehlverhalten bei den Rettungswegen kann im Notfall zu einer ernststen Gefahr führen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) qualifizierte das unbefugte Abstellen eines Fahrzeuges als „verbotene Eigenmacht“ und hat



bereits in einem Urteil aus dem Jahr 2009 die bis dahin immer wieder diskutierte Frage, ob dem unmittelbaren Grundstückbesitzer bei unbefugt abgestellten Fahrzeugen ein sog. Selbsthilferecht zusteht und ob er für die Wahrnehmung der damit verbundenen Maßnahmen einen Abschleppdienst beauftragen darf, bejaht.

Die Noris eG wird bei unbefugt parkenden Fahrzeugen, die Rettungs- und Fluchtwege versperren oder auf unseren Mieterparkplätzen und Wegen parken, ein Abschleppunternehmen beauftragen, damit diese Fahrzeuge abgeschleppt werden.

Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Falschparker zu tragen!

Was tun bei verstopften Rohren?

Viele kennen das Problem, wenn die Abläufe sich in der Küche oder Bad zugesetzt haben und dadurch schlecht ablaufen.

Was Sie nicht tun sollten ist, Mittel wie „Rohrfrei“ und dergleichen zu verwenden, da diese bei nicht fachgerechter Anwendung den Zustand oftmals **dramatisch verschlechtern!**

Informieren Sie uns, wir werden umgehend Abhilfe schaffen.



Wohnraummietrecht

Eigenmächtige bauliche Veränderung an der Wohnung durch den Mieter

Grundsätzlich gilt, dass zu selbständigen baulichen Veränderungen in der Wohnung der Mieter ohne vorheriger Zustimmung durch den Vermieter nicht berechtigt ist.

Unternimmt er diese trotzdem, so bewegt er sich im vertragswidrigen Bereich. Im Regelfall stellen solche eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen auch eine schwerwie-

gende Vertragsverletzung dar. So entschied das LG Berlin in einem Fall, in welchem der Mieter eine Trennwand in der Wohnung entfernt und das Bad und das Gäste-WC zusammengelegt hatte. Dies berechtigte den Vermieter, so das LG Berlin, zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Haben Sie vor, Einbauten oder Umbauten in Ihrer Wohnung – auch auf den Balkonen – vorzunehmen, sprechen Sie mit uns. In den meisten Fällen können wir dann eine für beide Seiten tragbare Lösung finden.

Wissenswertes rund ums Türschloss

Mieterbund äußert sich zum nachträglichen Einbau von Sicherheitschlossern

Mieter haben keinen Anspruch darauf, dass ihnen der Vermieter ein Sicherheitsschloss in die Wohnungstür einbaut. „Anspruch auf Austausch haben Mieter nur, wenn das Schloss nach dem Einbruch kaputtgeht“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Ein altes Schloss, das noch funktionsfähig ist, müssen Mieter akzeptieren, auch wenn es ihnen unsicher erscheint.

Wer ein zusätzliches Sicherheitsschloss einbauen möchte, sollte dies deshalb vorab mit dem Vermieter klären, denn der nachträgliche Einbau stellt einen Eingriff in die Bausubstanz dar, weil hierfür ja häufig die Türen angebohrt werden müssen!

Im Zweifel kann der Vermieter verlangen, dass beim Auszug der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. (Nürnberger Nachrichten vom 8.2.2015)



Veränderungen bei unseren Wohnanlagenverwaltern

Eine Ära geht zu Ende!

Unser langjähriger Wohnanlagenverwalter Herr Ludwig Götz legt aus Altersgründen zum 31.3.2015 sein Amt als Wohnanlagenverwalter der Liegenschaft „St. Jobst“ nieder.

Und dies ist auch verständlich, denn pünktlich zum 90-igsten Geburtstag will sich Herr Götz gänzlich auf das Alenteil zurückziehen.

Sein Amt, welches Herr Götz seit dem 1.10.1974 mit Umsicht und Fingerspit-

zengefühl im Sinne der Noris eG ausführte, wird er nun in jüngere Hände übergeben. Für sein fast 41 Jahre andauerndes Wirken möchten wir uns an dieser Stelle recht herzlich bedanken und wünschen ihm und seiner Gattin alles erdenklich Gute.

Auch die Nachfolge ist bereits geregelt. Wir freuen uns sehr, dass wir Herrn Markus Schulz als Nachfolger gewinnen konnten. Herr Schulz wird ab dem 1.4.2015 sein Ehrenamt antreten. Wir bitten Sie deshalb, Herrn Schulz in der Ausübung dieses Amtes zu unterstützen.



(WAV Herr Ludwig Götz bis 31.3.2015)



(WAV Herr Markus Schulz ab 1.4.2015)

DANKEN!

Abschied von Frau Maria Monert

Tief betroffen sind wir darüber, dass die langjährige Wohnanlagenverwalterin unserer Liegenschaft „Neu-Muggenhof“, Frau Maria Monert, am 8.1.2015 verstorben ist.

Frau Monert nahm dieses Amt vom 1.4.1989 bis zu ihrem Ableben am 8.1.2015 wahr.

Wir nehmen Abschied und erkennen mit großem Dank ihre Arbeit im Sinne der Noris eG an. Wir verlieren mit ihr ein geschätztes Mitglied unserer Genossenschaft.



(WAV Frau Maria Monert)

Abschied von Herrn Dieter Büttner

Wir trauern um unseren ehemaligen Mitarbeiter und Kollegen

Dieter Büttner.

Herr Büttner trat am 1.12.1971 bei der Noris eG ein und war bis zu seiner Pensionierung im Jahr 2011 40 Jahre im Dienste der Genossenschaft. Dabei hat er sich stets für die Belange unserer Mieter eingesetzt. Wir haben ihn als einen pflichtbewussten und zuverlässigen Mitarbeiter in Erinnerung und werden sein Andenken stets in Ehren halten.



(Herr Dieter Büttner)

Der Aufsichtsrat informiert

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in einer Presseveröffentlichung darauf hingewiesen, dass mehr Engagement für den altersgerechten Umbau von Wohnungen gebraucht wird. Bereits bis zum Jahr 2020 würden nach Studien etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt – das sei mehr als das Vierfache des heutigen Bestandes. Daher sei es dringend geboten, das Engagement der Bundesregierung bei der Finanzierung des altersgerechten Umbaus auszuweiten und zu verstetigen.

Angesichts der dynamischen Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen und einer Verdreifachung der Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut zehn Millionen Menschen herrscht weiterhin großer Handlungsbedarf. Es werden deutlich mehr barrierearme Wohnungen benötigt. Diese Herausforderungen müssen überwiegend über Bestandsanpassungen realisiert werden. Erforderlich seien neben Schwellenreduzierungen und Badumbauten zunehmend technische Systeme als praktische Alltagsunterstützung. Studien zufolge betrage allein der Mehraufwand, um einen altersgerechten Wohn-

standard für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen zu erreichen, durchschnittlich 7.200 Euro pro Wohnung.

Dabei gilt es zu bedenken, dass jegliche Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auch im Bereich des altersgerechten Umbaus dazu führen würde, dass Modernisierungsanreize verloren gehen. Vielmehr müsste geprüft werden, inwiefern auch der altersgerechte Umbau grundsätzlich eine Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB darstellen könnte.

Ungeachtet dieser Rechtslage, wird die Wohnungsgenossenschaft Noris eG weiterhin, sowohl im Rahmen ihres Modernisierungsprogramms, als auch bei sonstigen baulichen Anpassungen altersgerechte Belange berücksichtigen, soweit dies im Einzelfall wirtschaftlich vertretbar und baulich realisierbar ist. So wurden bzw. werden im Stadtteil St. Peter insgesamt 13 Aufzugstürme mit einem Kostenaufwand von rd. € 1,4 Mio. realisiert, die insbesondere den älteren Mietern nunmehr den Zugang zu ihren Wohnungen wesentlich erleichtern.

Ihr Aufsichtsrat



Personalnachrichten

Frau Rita van Führen wird ab dem 1.4.2015 unser Team im Bereich Technik verstärken.

Frau van Führen tritt damit die Nachfolge für unseren ausscheidenden Techniker, Herrn Wolfgang Sohr, an, der für die Noris eG seit 1.5.2001 im Bereich Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel tätig war.

In dieser Zeit schaffte es Herr Sohr aufgrund seines enormen Erfahrungsschatzes, die Modernisierungen derart zu optimieren, dass diese nach Fertigstellung von einem Neubau nicht mehr zu unterscheiden waren. Mit dieser Arbeitsweise machte sich Herr Sohr sowohl bei Mietern, als auch bei Handwerkern einen

Namen und war immer als geachteter Gesprächspartner gern gesehen.

Wir wünschen Herrn Sohr alles Gute im Ruhestand und viel Zeit zum Genießen sowie Frau van Führen viel Erfolg und ein ebenso „glückliches Händchen“ bei ihrer künftigen Tätigkeit.



(Rita van Führen)



(Wolfgang Sohr)



www.wgnoris.de

Zu Ihrer Information

Die direkte Verbindung:

Zentrale/Sekretariat:

Frau Merklein 0911/94965-0

Hausverwaltung/Vermietung:

Frau Meier 0911/94965-14

Frau Kaluza 0911/94965-15

Mietenbuchhaltung/Mitgliederwesen:

Herr Steinmetz 0911/94965-11

Herr Wilke 0911/94965-13

Technik:

Herr Schreiber 0911/94965-23

Herr Sohr 0911/94965-22

Herr Andreä 0911/94965-17

Frau Harlaß 0911/94965-26

Frau Schnitzler 0911/94965-16

Frau Taubmann 0911/94965-24

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris e.G.
www.wgnoris.de

Bilder:

Seite 1: © W. Heiber Fotostudio - Fotolia.com
Seite 2: © apops - Fotolia.com
Seite 3: © Ro - Fotolia.com, © karepa - Fotolia.com
Seite 4: © Flexmedia - Fotolia.com
Seite 5: © Nelos - Fotolia.com
Seite 7: © Fotosearch
Seite 8: © Spencer - Fotolia.com

Redaktion:

Markus Höhenberger
Herbartstraße 30
90461 Nürnberg
Telefon: 0911/94965-0
Telefax: 0911/94965-21

Februar 2015
Auflage 2.700