



Norisinfo

Ihre Beilage!!

Ihre persönlichen
Service-Karten
der Noris eG

Ausgabe 1.16



Geschäftsstelle, Herbartstr. 30

In dieser Ausgabe:

RECHT

Die Mythen des Mietrechts	S. 2
Das Bundesmeldegesetz	S. 4

RATGEBER

Die private Haftpflichtversicherung und die Hausratversicherung	S. 6
---	------

RUND UMS WOHNEN

Trotz „explodierender Mietpreise“: Faires Wohnen bei der Noris eG	S. 8
Was Nachbarn nervt	S. 9

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

S. 10

NORIS INTERN

Personalnachrichten	S. 11
Terminvorschau	S. 11
Zu Ihrer Information	S. 12

Liebe Leser,

das Jahr 2015 hat die Wohnungsgenossenschaft Noris eG wiederum mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen. Nun richtet sich der Blick nach vorne, denn große Ereignisse werfen ihre Schatten voraus.

Im kommenden Jahr wird die Noris eG ihren Neubau in der Robert-Bosch-Straße fertig stellen und damit dazu beitragen, den allerorts so notwendigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Aber nicht nur der Neubau, sondern auch die permanente Modernisierung unserer gesamten Liegenschaften werden auch 2016 weiter vorangetrieben, sodass die Noris eG mit der Modernisierung des letzten Bauabschnitts in der Liegenschaft St. Peter über 500 Wohnungen generalmodernisieren wird.

Wir freuen uns auf das bevorstehende Jahr 2016 und wünschen Ihnen liebe Mitglieder viel Spaß beim Lesen der NORIS INFO und ein frohes Osterfest.

Ihre Noris eG



Die Mythen des Mietrechts

Wenn es um die Rechte und Pflichten von Mietern geht, halten sich einige Legendären hartnäckig, obwohl sie jeglicher Rechtsgrundlage entbehren. Höchste Zeit also, um etwas Licht ins Gewirr aus Halbwahrheiten, Gerüchten und Legenden zu bringen.

Mythos 1:

„Wer drei Nachmieter benennt, kann die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist verkürzen!“

Dieses Gerücht hält sich schon seit Jahren, auch wenn es keinerlei rechtliche Grundlage dafür gibt. Wer seinen Mietvertrag kündigt, muss sich an die geltenden Kündigungsfristen halten. Es gibt keinen Anspruch darauf, früher aus dem Vertrag zu kommen, wenn man seinem Vermieter eine gewisse Anzahl an potenziellen Nachmietern benennt. Dennoch nimmt die Noris eG für die Neuvermietung potentielle Nachmieter bei den Wohnungsbewerbungen mit auf. Voraussetzung einer Einigung zur vorfristigen Entlassung aus dem Mietvertrag ist jedoch, dass es mit dem potentiellen Nachmieter auch zu einem Mietvertrag kommt. Bleibt ein Vertragsabschluss aus, so gelten dann die normalen Kündigungsfristen fort.

Mythos 2:

„Ich ziehe aus! Die letzte Miete kann einfach mit meinen Mitgliedsanteilen verrechnet werden, oder?“

Nein, so einfach ist das nicht. Die Mitgliedsanteile stellen eine Sicherheitsleistung für den Vermieter dar, falls der Mieter eine Zahlung nicht leisten kann oder kostenpflichtige Schäden verursacht. Ob es während der Mietzeit zu solchen Beschädigungen gekommen ist, wie zum Beispiel beschädigte Fliesen im Bad, löchriger Fußbodenbelag und so weiter, können wir als Vermieter regelmäßig erst bei der Wohnungsabnahme beurteilen. Es gilt hier der Grundsatz, dass die Miete bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses gezahlt werden muss, völlig unabhängig davon, was mit den Mitgliedsanteilen geschieht.



Mythos 3:

„Der Vermieter behält einen Zweitschlüssel, logisch!“

Auf gar keinen Fall! Zwar ist der Vermieter Eigentümer der Wohnung, ein Recht auf einen Zweitschlüssel hat er aber nicht. Grundsätzlich werden bei der Wohnungsübergabe alle Schlüssel an den Mieter ausgehändigt. In Ausnahmefällen können die Mieter für einen begrenzten Zeitraum einen Zweitschlüssel bei der Noris eG hinterlegen, was bei längerer Abwesenheit oder bei Modernisierungen ganz hilfreich sein kann.

Es erlaubt dem Vermieter aber trotzdem nicht, unangekündigt die Wohnung zu betreten. Das würde als Hausfriedensbruch gewertet und könnte entsprechend geahndet werden.

Mythos 4:

„Einmal im Monat kann ich so richtig die Sau rauslassen und Party feiern!“

Hier ist wohl eher der Wunsch Vater des Gedankens. Fakt ist, es gibt kein Recht auf regelmäßige Party. Schweigend auf dem Sofa sitzen und die Hände im Schoß falten, muss man aber deswegen auch nicht. Natürlich darf man Gäste in seiner Wohnung empfangen und feiern. Rücksicht auf die Nachbarn muss man dabei aber immer nehmen. Das heißt zum Beispiel auch, dass die in der Hausordnung geregelten Ruhezeiten zu beachten sind. Steht trotzdem mal eine größere Festlichkeit an, kann man absehbaren Ärger schon im Vorfeld vermeiden, indem man mit den Nachbarn spricht und sie im besten Falle einfach mit einlädt.

Mythos 5:

„Mein Wasserhahn tropft, ich mindere die Miete!“

Auch wenn es viele glauben – nicht jeder Mangel berechtigt automatisch, die Miete zu mindern. Zunächst muss der Mieter seinen Vermieter zügig über den Mangel informieren und ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen. Außerdem muss er auch seine Mietminderungsabsicht gegenüber dem Vermieter ankündigen, sollte dieser seiner Pflicht zur Mängelbehebung nicht nachkommen. Auch bei der Höhe der Minderung sind Grenzen zu beachten!

**Übrigens:**

Wird die Miete unberechtigterweise gemindert, kann der Vermieter das im schlimmsten Fall sogar zum Anlass für eine fristlose Kündigung nehmen.

Das Bundesmeldegesetz

Zum 1.11.2015 trat das Bundesmeldegesetz (BMG) – mit dem Gesetz zur Änderung des „Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens“ in Kraft. Doch was umfasst diese Regelung und wer ist hiervon betroffen. Wir wollen die wichtigsten Fragen beantworten.



1. Wer ist hiervon betroffen?

a. Der Mieter

Gem. **§ 17 Abs. 1 u. 2 BMG** ist der Mieter zur ordnungsgemäßen An- und Abmeldung verpflichtet.

b. Der Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet bei der An- oder Abmeldung mitzuwirken.

2. Wen trifft die Pflicht?

Gem. **§ 17 Abs. 1 u. 2 BMG** ist der Mieter (!!!) zur ordnungsgemäßen An- und Abmeldung verpflichtet.

3. Worin besteht die Pflicht des Vermieters?

Gem. **§ 19 Abs. 1 BMG** ist der Vermieter (=Wohnungsgeber) dazu verpflichtet, dem in eine Wohnung ein- oder ausziehenden Mieter (=meldepflichtige Person) den Ein- oder Auszug zu bestätigen (=Vermieterbestätigung).

4. Was muss die Vermieterbestätigung enthalten?

Gem. **§ 19 Abs. 3 BMG** muss die Bestätigung folgende Daten enthalten:

- Name und Anschrift des Vermieters
- Art des meldepflichtigen Vorgangs (Ein-/Auszug)
- Anschrift der (neuen) Wohnung
- Name der meldepflichtigen Person(-en)

5. Wer zählt zu den meldepflichtigen Personen?

Gem. § 23 Abs. 5 BMG zählen zu den meldepflichtigen Personen:

- Ehegatten
- Lebenspartner
- Familienangehörige

Beachte aber:

- bei eheähnlichen Gemeinschaften sollte für jeden Partner eine Bestätigung ausgestellt werden;
- Spätere Zuzüge (z.B. von Kindern) brauchen eine eigene Vermieterbestätigung.

6. Was ist im Falle der Untervermietung zu beachten?

Achtung!!

In diesem Fall gilt der „Wohnungsinhaber“ als sog. Wohnungsgeber! Dieser muss auch die Bestätigung ausstellen.

7. Innerhalb welcher Frist muss die Bestätigung ausgestellt werden?

Gem. § 19 Abs. 4 BMG hat der „Wohnungsgeber“ die Bestätigung innerhalb von zwei Wochen nach Einzug auszustellen!

8. Welche Folgen ergeben sich aus der Nichterteilung einer Bestätigung?

Die Nichtbeachtung der Zwei-Wochen-Frist kann mit einem Bußgeld von bis zu € 1.000,00 bestraft werden.

Zu Unrecht ausgestellte Bescheinigungen können mit bis zu € 50.000,00 bestraft werden.

Die private Haftpflichtversicherung und die Hausratversicherung

Schutz vor Risiken im Alltag durch ausreichenden Versicherungsschutz.

Drei Gründe sich zu versichern:

- Die Haftpflicht greift bei materiellen Schäden und Unfällen;
- Wenige Euro Prämie im Monat ersparen im Ernstfall große Summen;
- Die Hausratversicherung umfasst oft mehr als nur die Wohnung.



Das lohnt sich!

Ein Rohrbruch im Bad, ein undichter Ablauf in der Geschirrspülmaschine, oder eine falsch angeschlossene Waschmaschine – und prompt steht die Wohnung unter Wasser. Die Auswirkungen können finanziell verheerend sein: Eventuell andere mitbetroffene Wohnungen, aufgerissene Wände, Trocknungsmaßnahmen, beschädigte Möbel und Elektronikgeräte oder gar Schimmelbildungen. Wasserschäden gehören zu den häufigsten Schadensfällen in Deutschland.

Oft genügt schon eine kleine Unachtsamkeit, zum Beispiel eine vergessene Kerze auf dem Esstisch und ein ganzes Wohnhaus steht in Flammen. Plötzlich kann ein Schaden die Millionenhöhe erreichen und im schlimmsten Fall haftet der Verursacher mit seinem gesamten Vermögen.

Mangelnder Versicherungsschutz kann den finanziellen Ruin bedeuten. Schon deshalb ist eine private Haftpflichtversicherung ein Muss. Der Versicherungsschutz umfasst nicht nur die Regulierung berechtigter Ansprüche, sondern schützt auch vor unberechtigten Forderungen.

Wer anderen durch Unachtsamkeit oder Leichtsinn einen Schaden zufügt, muss dafür in voller Höhe aufkommen. Das betrifft nicht nur den Rotweinfleck auf der teuren Tischdecke, sondern auch Unfälle, bei denen Personen zu Schaden kommen. Wer in einer solchen Konstellation ohne Versicherungsschutz dasteht, wird – unabhängig von der Bewältigung der menschlichen Tragödie – den entstandenen Schuldenberg nie mehr los. Gleiches gilt für alle, deren Versicherungssumme zu niedrig angesetzt ist.



Ob bei Feuer, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Explosion, Sturm oder Leitungswasserschäden – Schäden an Gegenständen im Haushalt ersetzt in der Regel die Hausratversicherung. Der Hausrat umfasst sämtliche Gegenstände, die im Haushalt gebraucht werden oder der Einrichtung dienen. Dazu gehören zum Beispiel Möbel, Teppiche, Bekleidung, Haushaltsgeräte, Bücher oder Arbeitsgeräte. Sogar Sportgeräte oder Fahrräder fallen darunter. Allerdings nur bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme.

Häufig wird der Gepäckverlust im Ausland ersetzt. Auch Bargeld und Wertpapiere können in der Hausratversicherung mit eingeschlossen werden. Doch hier sehen die Versicherungen Höchstgrenzen vor.

Die Notwendigkeit einer Hausratversicherung hängt vom Wert des Besitzes ab. Je wertvoller die Einrichtung, desto wichtiger ist die Police.

Eine Schadenbeseitigung kostet Zeit, Geld und Nerven. Im Verhältnis sind jedoch die Kosten für die Versicherungsprämien gering. Preisvergleiche lohnen sich, da je nach Versicherung bei gleicher Leistung die Höhe der Prämien variieren kann. Viele Versicherer bieten für Singles, Senioren oder Familien besonders günstige Tarife an.

Weitere Preisvorteile werden häufig von Versicherungsgesellschaften in Kombination mit mehreren Versicherungen, z.B. Haftpflicht-, Hausrat- und Glasversicherungen angeboten.

Ein ausreichender Versicherungsschutz hilft den „Katastrophen“ im Alltag mit der nötigen Gelassenheit zu begegnen.



Trotz „explodierender Mietpreise“: Faires Wohnen bei der Noris eG

Über massive Mietpreissteigerungen in Nürnbergs Stadtteil St. Peter berichtet jüngst die Ausgabe der Nürnberger Nachrichten vom 25.02.2016, die sich auf eine Marktanalyse des Internetportals immowelt.de beruft.

So sollen laut Presseartikel vor allem die Mieten im Stadtteil St. Peter um 54 % seit 2010 gestiegen sein. Dies betrifft vor allem Sanierungen, Neubauten und teure Ein-Zimmer-Wohnungen. Die Mietpreise liegen demnach in diesem Stadtteil bereits bei 10,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche!

Attraktive Nähe zur Innenstadt, gute öffentliche Verkehrsanbindung und die Lage zu den Naherholungsgebieten Luitpoldhain, Dutzendteich und Wöhrder Wiese machen St. Peter als Wohnviertel besonders reizvoll.

Die Noris eG, deren Wohnungsbestand in St. Peter über 560 Wohnungen umfasst, kann deshalb hier zu Recht behaupten mit einem Durchschnittsmietpreis von 5,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche ein überaus „faires Wohnen“ anbieten zu können. Selbst bei modernisierten Häusern bleibt der Mietpreis von durchschnittlich 6,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche immer noch moderat und deutlich unter den Vergleichsmieten in Nürnberg oder gar den rasant gestiegenen Mietpreisen für das Viertel St. Peter.

Die Noris eG ist stolz darauf, all ihren Mitgliedern einen Wohnraum anbieten zu können, der bezahlbar ist und den sich unsere Mieter auch in Zukunft leisten können. Diesen Vertrauensvorschuss erhalten wir in den meisten Fällen mit einem langlebigen Mietverhältnis belohnt, aus dem für beide Seiten ein gutes Miteinander entsteht.



Wohnanlage St. Peter

Was Nachbarn nervt

Der Großteil der Deutschen verteilt sich auf über 40 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wo Menschen mit verschiedenen Lebensweisen aufeinandertreffen, sind Meinungsverschiedenheiten unvermeidbar, die nicht selten in handfeste Streitereien ausarten.

Die Plus-Forta, Anbieterin von Mietkautionbürgschaften, hat ihre Facebook Fans gefragt, was sie an ihren Nachbarn am meisten nervt und Anlass für derartige Auseinandersetzungen gibt.

Endlich zu Hause angekommen, will man seine Ruhe in den eigenen vier Wänden genießen und nicht von Lärm im Treppenhaus gestört werden: Mit 36% der Befragten fühlt sich der Großteil von lauten Gesprächen und/oder Zuschlagen von Türen im Treppenhaus gestört. Etwas mehr gegenseitige Rücksichtnahme würde genügen, dieses mit weitem Abstand größte Störpotenzial aus der Welt zu schaffen.

Was sich hingegen weitaus schwieriger vermeiden lässt, sind zum Teil unangenehme Gerüche, von denen sich immerhin noch 18% belästigt fühlen. Dabei sind der Gestank von Rauch und Müll genauso wenig willkommen wie Kochgerüche.

Obwohl das Bedürfnis bei den Befragten nach Ruhe im Treppenhaus offenbar sehr groß ist, rangieren störender Party- und Kinderlärm erst auf den folgenden Plätzen.

Ordnung zählt nach wie vor zu den deutschen Tugenden, dennoch nervt



nur 8% zurückgelassener Unrat oder Unordnung im Treppenhaus. Umgekehrt kann das aber auch bedeuten, dass es in Mehrfamilienhäusern ohnehin so ordentlich zugeht, dass es kaum Anlass für Unmut gibt.

„Reibereien unter Nachbarn werden sich niemals vermeiden lassen“! Grundsätzlich sollte man aber tolerant miteinander umgehen, denn:

„In einem Mehrfamilienhaus ist gegenseitige Rücksichtnahme ein Muss!“.

Dennoch sollte man aber auch manchmal alle Fünfe gerade sein lassen, wenn der Nachbar übers Ziel hinausschießt und z.B. die maximale Lautstärke seiner Boxen austestet.

Bei dauerhaften Störungen führt allerdings kein Weg an einem persönlichen Gespräch vorbei, in welchem die eigenen Standpunkte dargelegt werden können, aber auch die Bandbreite an Spielraum vereinbart wird, die jeder bereit ist zu ertragen.

In diesem Sinn:

„Auf ein gutes Miteinander!“

Flüchtlinge – Kaum ein Begriff hat in der Vergangenheit die öffentliche Debatte so nachhaltig geprägt und die Diskussionen darüber halten an.

Selbstverständlich haben sich auch bei der NORIS eG die Organe, also Vorstand und Aufsichtsrat, dieses wichtigen gesellschaftlichen Themas angenommen und mit großer Ernsthaftigkeit diskutiert. Im Ergebnis bestand Einigkeit, dass sich die Handlungsalternativen der NORIS eG nur im Gesamtkontext der wohnungswirtschaftlichen Möglichkeiten bewegen können. Diese sind jedoch auch sehr stark von anderen (politischen) Einflussfaktoren bestimmt. Hierzu wollen wir auch auf die Resolution des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 03.09.2015 verweisen, aus der nachstehend – auszugweise – zitiert wird. Die NORIS eG nimmt ihre Verantwortung u.a. im Kontext dieser Resolution wahr.

Der Zustrom von Menschen nach Deutschland, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Auf Grundlage ihrer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Verantwortung engagiert sich die deutsche Wohnungswirtschaft bereits mit großem Nachdruck für deren menschenwürdige und integrations-fördernde Unterbringung. Die deutsche Wohnungswirtschaft bietet allen Menschen in Deutschland ein Dach über dem Kopf – ohne Ansehen der Person, der Herkunft, der Bildung, der Religion. In der kürzlich erschienenen GdW-Studie „Mieter mit Migrationshintergrund“ sind die Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen aus den letzten Jahrzehnten beschrieben und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet worden. Eine zentrale Aussage ist: Wir müssen die Zuwanderung als Chance begreifen und dürfen es nicht zulassen, dass die zweifellos bestehenden Herausforderungen die öffentliche Debatte dominieren.

In der aktuellen Situation müssen wir aber genau deshalb darauf achten, dass Fehler der Vergangenheit bei der weiterführenden Unterbringung nach dem Verlassen der Erstaufnahmeeinrichtungen nicht wiederholt werden. Das heißt, keine Konzentration von Flüchtlingen in einzelnen Gebäuden, keine Einrichtung von dauerhaften Unterkünften am Rande von Städten, keine neuen Großsiedlungen ohne die notwendige Infrastruktur am Rande der Gesellschaft. In den 70er und 90er Jahren ist genau das passiert. Mit einem großen, über viele Jahre praktizierten und immer noch andauernden Engagement der Wohnungsunternehmen und mit der ungemein wichtigen Unterstützung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist es gelungen, viele Wohnquartiere zu stabilisieren und aus überforderten wieder funktionierende Nachbarschaften zu machen und damit den sozialen Frieden zu erhalten.

(...)

Die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen kann aber nur durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen und nur mithilfe eines stärkeren finanziellen Engagements aller staatlichen Ebenen gelingen. Ein über das ohnehin schon erfolgende Engagement der Wohnungswirtschaft hinausgehendes Sozialmanagement bzw. eine Begleitung der Zuwanderer und Flüchtlinge, die besondere rechtliche und sonstige spezifische Kenntnisse voraussetzt, muss von den Kommunen und/oder eingebundenen Trägern, z. B. der Wohlfahrtspflege, bewerkstelligt und getragen werden.

Der gesamte Wortlaut der Resolution kann auf der Homepage des GdW nachgelesen werden.

Ihr Aufsichtsrat

Terminvorschau 2016

Die Mitgliederversammlung 2016 findet statt am
Donnerstag, 23. Juni 2016 um 19.00 Uhr
in der Gaststätte „Gesellschaftshaus Gartenstadt“
Buchenschlag 1, 90469 Nürnberg

Bitte merken Sie sich den Termin vor!



(Mitgliederversammlung 2015)

Die Noris eG freut sich über folgenden Neuzugang:

Seit 1.1.2016
wird das Noris
Technik-Team durch
Frau Bettina Hetzner
verstärkt.





www.wgnoris.de

Mitglieder Login

Benutzername: noris
 Passwort: mitglied

Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft Noris eG
www.wgnoris.de

Bilder:

Seite 1: © Light Impression - Fotolia.com
 Seite 2: © Andrey Popov - Fotolia.com
 Seite 3: © ILYA AKINSHIN - Fotolia.com
 Seite 4: © Patrick Poendl - Fotolia.com
 Seite 6: © Alexander Rath - Fotolia.com
 Seite 7: © Jakub Jirsák - Fotolia.com
 © sdecoret - Fotolia.com
 Seite 9: © pathdoc - Fotolia.com

Redaktion:

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

Februar 2016
 Auflage 2.700

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 Riegel 0911/94965-17
 Herr Ruf 0911/94965-28
 Frau Harlaß 0911/94965-26
 Frau Schnitzler 0911/94965-16
 Frau Taubmann 0911/94965-24

Die Geschäftsstelle ist für Sie da!

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag
 von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Montag und Dienstag
 von 12:30 Uhr bis 15:30 Uhr

Donnerstag
 von 12:45 Uhr bis 18:00 Uhr

Vorstandssprechstunde nur für unsere Mitglieder (nach Terminvereinbarung)
 Montag von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Zu Ihrer Information

Bei Notfällen an Wochenenden und Feiertagen rufen Sie bitte die Ihnen bekannten Notrufnummern an und verständigen Sie Ihren Wohnanlagenverwalter.

Die Notrufnummern entnehmen Sie bitte:

- den im Hauseingang angebrachten Informationstafeln, oder
- die im Mitgliederbereich der Homepage unter www.wgnoris.de veröffentlichten Rufnummern (**Mitglieder LogIn mit Benutzername: noris; Passwort: mitglied**).