

mlbinfo



mitgliedermagazin



Mitgliederversammlung 2020

S. 3

**Verabschiedung
unseres
Hauswartes**

S. 3

**Geltendmachung
des Urheberrechts**

S. 4

**Arbeiten in
Corona Zeiten**

S. 5

**Mietendeckel
Berlin**

S. 5

**Neues aus der
Rechtsprechung**

S. 6-8

Liebe Mitglieder der mlb

bis vor kurzem hat sich sicher keiner von uns vorstellen können, welche tiefgreifenden Veränderungen die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus für uns alle mit sich bringt. Ausgangsbeschränkungen und Kontaktverbote wurden verhängt und das gesamte gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben heruntergefahren. Eine Rückkehr zur Normalität, wie wir sie vor der Corona-Pandemie kannten, liegt trotz der Lockerungen in den letzten Wochen, noch in weiter Ferne. Die Mitarbeiter der Genossenschaft haben in dieser Krise fest zusammengestanden. So konnte der Geschäftsbetrieb, trotz der zusätzlichen Herausforderungen, relativ problemlos fortgesetzt werden. Zusätzlich haben wir unseren Mitgliedern und Bewohnern Unterstützung und Hilfe in dieser Pandemie angeboten.

In dieser Krise nahm auch die Digitalisierung vieler Prozesse in den Unternehmen an Fahrt auf, einfach weil es nicht anders ging. Die Anzahl der Home Office Arbeitsplätze nahm sehr schnell stark zu. Häuslicher Unterricht, das Homeschooling, sorgte dafür, dass der Alltag der Schüler, Eltern und Lehrer komplett auf den Kopf gestellt wurde. Was davon wird bleiben?

Wir haben festgestellt, dass Home Office für alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle und auch für den Vorstand durchaus Vorteile bietet. Man kann sich die Arbeitszeit flexibel einteilen, konzentriert ohne Ablenkungen arbeiten, also im Großen Ganzen die Arbeit seinem persönlichen Rhythmus anpassen. Wir werden die Möglichkeit im Home Office zu arbeiten, sicher auch nach der Krise weiter nutzen. In unseren Augen wiegen jedoch die Vorteile der Heimarbeit den großen Nachteil, das Fehlen der sozialen Kontakte, nicht auf. Wir alle mussten in den letzten Monaten die Erfahrung machen, weitestgehend auf persönliche Begegnungen verzichten zu müssen und konnten uns oftmals nur auf elektronische Medien beschränken. Aber ersetzt ein Telefonat die unmittelbare Begegnung von Menschen? Wir sagen nein. Das ist der Grund, warum wir auch zukünftig gern in unsere Geschäftsstelle kommen und persönliche Kontakte pflegen werden. Und, wenn es angebracht ist, werden wir auch auf das Home Office zurückgreifen.

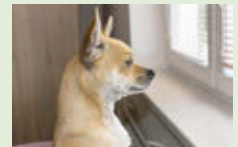
Kommen Sie gut durch die nächste Zeit und bleiben Sie gesund

Ihre Birgitt Michels



Inhalt

Mitgliederversammlung 2020	3
Verabschiedung unseres Hauswartes Egbert Maroske	3
Geltendmachung des Urheberrechts am Heizhaus Kurfürstenstraße	4
Über uns – Arbeiten in Corona Zeiten	5
Mietendeckel Berlin	5
Neues aus der Rechtsprechung	6-8



Impressum

mlb-info ist das Mitteilungsblatt für die Mitglieder der **Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG**
Rathausstraße 5, 12105 Berlin
Telefon: 030 705 20 74
Fax: 030 705 30 84
E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de
Internet: www.mlbaugenossen.de

Leserbriefe, Anregungen, Lob und Kritik sind willkommen.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung.

Fotos:

Titel: AdobeStock/Maria Sbytova
Seite 3: mlb (1), AdobeStock/Shmel (1)
Seite 4: mlb (3)
Seite 6: AdobeStock/auremar (1), U. Thimm (1)
Seite 7: Pixabay/robo1214, Pexels/Cottonbro
Seite 8: AdobeStock/contrastwerkstatt

Gestaltung und Herstellung:

Kreativkoepfe: E-Mail: info@kreativkoepfe.de



Ein umweltfreundliches
Printprodukt

Verabschiedung unseres Hauswartes Egbert Maroske

Am 16. April verabschiedeten wir unseren Hauswart, Herrn Maroske, nach über 19-jähriger Tätigkeit für unsere Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand. Leider war die Verabschiedung wegen der Corona-Krise nur beschränkt möglich.

Wir gönnen Herrn Maroske seinen Ruhestand von Herzen, auch wenn sein Ausscheiden eine Lücke hinterlassen wird. Herr Maroske äußerte sich ähnlich, denn er wird unser Team mit einem lachenden und einem weinenden Auge verlassen. Er freut sich zwar auf den neuen Lebensabschnitt, wird aber den Arbeitsalltag mit uns vermissen. Das wir für ihn einen würdigen Nachfolger, Herrn Bennett, gefunden haben, beruhigte ihn sehr. Er weiß, dass „seine Anlage“ und „seine Mieter“ in gute Hände kommen.



Natürlich möchten wir Herrn Maroske, sobald die Umstände es zulassen, noch würdig verabschieden und hoffen, dass wir es bald nachholen können.

Beim Blumengießen Rücksicht nehmen

Viele unserer Mitglieder schmücken ihre Balkone mit Blumen der Saison. Gerade in der heißen Jahreszeit benötigen Balkonpflanzen viel Wasser.



Beim Blumengießen sollte man aber darauf achten, dass andere Bewohner nicht in ihrer Balkonnutzung beeinträchtigt werden.

Wenn mal beim gießen ein paar Tropfen auf dem darunterliegenden Balkon landen, ist grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden. Jedoch müssen größere Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden; man sollte also nicht unbedingt einen Schwall Wasser auf dem Kaffeetisch oder die Zeitung des Nachbarn hinterlassen. Am besten sollte das Blumengießen möglichst dann erfolgen, wenn die Nachbarn ihre Balkone oder Terrassen gerade nicht benutzen. Oder die Nachbarn sollten vorher gefragt werden, ob sie durch das Blumengießen gestört werden.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und danken für Ihre Mithilfe!

Mitglieder- versammlung 2020

In der Beilage zu unserem mlb-info 1-2020 haben wir unsere Mitglieder bereits darüber informiert, dass die Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft nicht wie geplant am 09.06.2020 stattfinden kann.

Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen und Versammlungsverbote durch die Corona-Krise ließen keine Ausnahmen zu. Die gesundheitlichen Risiken waren einfach zu hoch. Die Frist zur Durchführung der Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten eines Jahres wird dadurch überschritten. Rechtlich stellt die Verschiebung der Mitgliederversammlung aufgrund eines berechtigten Grundes, wie die Corona-Pandemie, keinen Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung dar.

Die verspätet stattfindende Mitgliederversammlung führt jedoch dazu, dass die Auseinandersetzungsguthaben der zum 31.12.2019 ausgeschiedenen Mitglieder nicht ausgezahlt werden können, da der Jahresabschluss noch nicht von der Mitgliederversammlung festgestellt werden konnte.

Wir hoffen, die Versammlung noch in diesem Jahr unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen durchführen zu können und werden Sie rechtzeitig über einen neuen Termin informieren.



Geltendmachung des Urheberrechts am Heizhaus Kurfürstenstraße

Der Architekt des Heizhauses in der Wohnanlage Kurfürsten-, Schützen-, Reulestraße kam vor mehr als einem Jahr auf uns zu und beklagte, dass die von ihm vorgesehene Farbgestaltung im Jahr der Erbauung des Heizhauses (1999), nicht ausgeführt wurde. Sein schöpferischer Entwurf des Heizhauses sah vor, dass das Geländer auf dem Heizhaus gelb gestrichen wird. Damit soll nach seinen künstlerischen Entwürfen eine aufgehende Sonne dargestellt werden.

Der Architekt, Herr Günther Hasenberg, machte seine Urheberrechte unter Hinweis auf seine individuelle Schöpfung geltend. Er verwies in diesem Zusammenhang auf Beeinträchtigungen seiner geistigen und persönlichen Beziehungen zu seinem Werk. Zur Wahrung seiner Ur-

heberrechte mussten wir die Aufforderung, seinen Gestaltungsvorlagen nachzukommen, in einem angemessenen Zeitraum erfüllen.



Als unser Hausmaler in den letzten Wochen den Anstrich vornahm, musste er sich oftmals rechtfertigen, warum das Geländer nun nach so vielen Jahren gelb gestrichen wird. Unsere Genossenschaft hat leider keinerlei Möglichkeiten, Urheberrechte auszusetzen, ohne eine Urheberrechtsverletzung zu begehen. Und das kann teuer werden. Bei Verstößen gegen das Urheberrecht kann ein Architekt zudem für die Dauer von 70 Jahren nach seinem Tod Ansprüche geltend machen, die nach seinem Tod auf die Erben übergehen.

Urheberrechte von Herrn Hasenberg liegen auf weiteren Objekten unserer Genossenschaft am Kirchhainer Damm und in der Reihenanlage Landsberger- / Küstriner Straße.

Über uns - Arbeiten in Corona-Zeiten

■ Vielleicht gehörten Sie zu denjenigen, die Mitte März unerwartet vor unserer geschlossenen Geschäftsstelle standen. Die rasante Entwicklung der Corona-Pandemie zwang uns schnell zu handeln, um eine weitere Ausbreitung des Virus abzumildern. Wir mussten für unsere Arbeit von einem Tag auf den anderen verstärkt die elektronischen Medien nutzen.

Anfragen unserer Mitglieder, Bewohner und von Interessenten konnten nur noch per E-Mail oder telefonisch erfolgen. Auch die persönlichen Kontakte zu unseren Hauswarten schränkten wir ein und kommunizierten ebenfalls auf elektronischem Weg. Die Corona-Pandemie beschäftigte uns in allen Bereichen. Manchmal hätten wir sie gern ausgeblendet. Die Arbeit, die zusätzlich durch den Virus auf uns zukam, ließ das aber nicht zu. Arbeitsabläufe in unserer Geschäftsstelle mussten neu gedacht und organisiert werden, Sicherheitsabstände zwischen den Mitarbeitern geschaffen werden und vieles mehr. Es war eine Umstellung, die wir gut gemeistert haben. Wir hielten es für ebenso wichtig, alle unsere Mitglieder und Bewohner über Sicherheitsmaßnahmen in dieser Krise zu informieren. Die Hausaushänge zu hygienischen Maßnahmen und zu Sicherheitsabständen haben Sie sicher alle gelesen. Die mit Zunahme der Infektionszahlen unumgängliche Schließung unserer Spielplätze fiel uns schon sehr schwer. Aber Kinder dazu zu bewegen, Sicherheitsabstände und hautnahe Kontakte zu vermeiden, ist schier unmöglich. Viele von Ihnen werden das aus eigener Erfahrung bestätigen können.

Zeitgleich mit der Schließung der Geschäftsstelle, mussten wir leider auch unseren Mitgliedertreff schließen. Öffentliche und nichtöffentliche Veranstaltungen, Versammlungen, Zusammenkünfte und Ansammlungen durften nicht mehr stattfinden, zusätzlich bestanden im Land Berlin erhebliche Kontakt- und Ausgangsbeschränkungen.

Die Schließung war dadurch einerseits durch die Einschränkungen, die das Land Berlin erlassen hatte zwingend und andererseits aus unserer Sicht notwendig, um den gesundheitlichen Schutz unserer Mitglieder und Mitarbeiter zu gewährleisten. Seitdem verfolgen wir tagtäglich die weitere Entwicklung dieser Pandemie.

Auch wenn mittlerweile Beschränkungen nach und nach zurückgenommen wurden, ist eine Öffnung unseres Treffs vorerst nicht möglich bzw. nur unter starken Auflagen machbar. Zugangsbeschränkungen, um nicht zu viele Besucher in den Treff einzulassen und Abstandsregelungen sind im Treff kaum umzusetzen.

Wir hoffen, dass wir unseren Treff vielleicht wieder im September für unsere Mitglieder öffnen können, bitten jedoch um Verständnis, dass das erst der Fall sein wird, wenn Gefahren einer Ansteckung weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Über die Wiedereröffnung des Mitgliedertreffs werden wir Sie auf unserer Internetseite www.mlbaugenossen.de auf dem Laufenden halten.

Mietendeckel Berlin

■ Mit Verabschiedung des Mietendeckels (MietenWoG) am 23. Februar 2020 traten Mietpreisbegrenzungen für tausende Berliner Wohnungen für 5 Jahre in Kraft. Die Bestandsmieten wurden auf den Stand vom 18.06.2019, der sogenannten Stichtagsmiete, eingefroren. Alle Vermieter wurden gesetzlich verpflichtet, ihre Mieter über die Einstufung ihrer Wohnung nach dem Mietendeckel innerhalb einer Frist von 2 Monaten zu informieren, ansonsten drohte Ihnen ein Bußgeld. Eine nach dem Gesetz begehrte Absenkung überhöhter Mieten wird erst nach 9 Monaten in Kraft treten. Sie können sicher erahnen, dass diese Festlegungen des Senates einen enormen bürokratischen Aufwand erfordern. Nicht, dass es bei einem Schreiben bleibt, nein, vor Ablauf der im Gesetz genannten 9 Monate müssen die Mieter, bei denen die Mieten abgesenkt werden müssen, erneut angeschrieben werden.

Unsere Mieten sind angemessen und so kalkuliert, dass die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen kann. Im Zuge von Neuvermietungen mussten und müssen wir diese an die Werte des Mietendeckels anpassen und bei einem geringen Prozentsatz unserer Wohnungen müssen 9 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes möglicherweise Mieten abgesenkt werden. Uns fehlen dann Mieteinnahmen, Gelder, die für Instandhaltung, Einzelmodernisierungen von Wohnungen, soziale Projekte und vieles mehr fehlen.

Die Absenkung unserer moderaten Mieten kann dazu führen, dass die finanziellen Lasten, die auf einer Wohnanlage oder Wirtschaftseinheit liegen, nicht mehr aus den Mieteinnahmen dieser Wirtschaftseinheit bedient werden können. Davon ist speziell eine Wohnanlage unserer Genossenschaft betroffen. Die Verluste, die durch geminderte Mieteinnahmen entstehen, wären schlimmstenfalls dann von allen anderen Mitgliedern und Mietern zu tragen. Wir haben uns in diesem Fall entschieden, Härtefallanträge bei der Investitionsbank zu stellen, da die nach MietenWoG als zulässig definierte Miete auf Dauer zu Verlusten oder zur Substanzgefährdung dieser Wirtschaftseinheit führen würde.

Wir gehen nach wie vor davon aus, dass der Mietendeckel nicht verfassungskonform ist und hoffen, dass die von Union und FDP eingereichte Normenkontrollklage recht schnell für alle Seiten Rechtssicherheit bringt. Wir raten bereits jetzt betroffenen Mietern, das ersparte Geld zurückzulegen für den Fall, dass das Gesetz gekippt wird.

Neues aus der Rechtsprechung



Der Keller ist kein Müllplatz

■ Immer wieder beschäftigt uns das leidliche Thema Ordnung im Keller und im Treppenhaus.

Im Keller landen viele Gegenstände, die man nicht täglich braucht. Mieter müssen dabei aber ein paar Regeln beachten: Grundsätzlich dürfen Sie diese Räume nur in dem Umfang nutzen, den der Vermieter zulässt. Das gilt sowohl für die zugeteilten Kellerparzellen als auch für Fahrradkeller, Waschräume und Flure. Mit den eigenen zur Wohnung gehörenden Kellerräumen können die Mieter erst einmal tun, was ihnen beliebt – solange sie die zugelassene Nutzung nicht überschreiten. Keller dienen nämlich grundsätzlich als Lagerraum. Aber in der Regel dürfen nur Dinge aufbewahrt werden, die üblicherweise zum Wohngebrauch gerechnet werden oder mit diesem in Zusammenhang stehen. So sind beispielsweise Gasbehälter, Treibstoffe und das Abstellen von sicherheitsgefährdenden Substanzen untersagt.

Darunter zählen auch hoch dosierte Mittel zur Schädlingsbekämpfung. Gemeinschaftsräume und -flure dürfen, falls es nicht explizit erlaubt ist, nicht als Lager genutzt werden, sondern nur zu den Zwecken, für die sie vorgesehen sind. Sperrmüll, Kartons oder alte Fahrräder dürfen dort grundsätzlich nicht stehen (Beschluss OLG Karlsruhe).

Waschmaschinennutzung am Sonntag

■ Der Sonntag gilt in vielen Familien noch als der Ruhetag schlechthin. Jedes Geräusch aus der Nachbarwohnung, ob es sich nun um Musik oder um kleine Reparaturen handelt, wird als eine unzumutbare Störung empfunden. In einem Mehrparteienhaus im Rheinland hing der Hausfrieden seit längerer Zeit schief, weil eine Bewohnerin den Sonntag zu ihrem Waschtage erklärt hatte.

Mit schöner Regelmäßigkeit drang das leise Brummen der Waschmaschine in die Nachbarwohnungen. Schließlich sollten die Richter der Frau ihre sonntägliche Beschäftigung untersagen. Aber damit kamen die Kläger nicht durch. Ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass „maschinelles Wäschewaschen“ am Sonntag erlaubt sei – zumindest dann, wenn die Geräusche sich im üblichen Rahmen halten. Moderne Waschmaschinen stellen in der Regel keine Ruhestörung mehr dar (OLG Köln, Az. 16 Wx 165/00).





Schallschutz - der Vermieter schuldet, was beim Bau üblich war

■ Mieter können lediglich den Schallschutz verlangen, der üblich war, als das Gebäude errichtet wurde. Es sei denn, sie haben mit dem Vermieter andere mietvertragliche Vereinbarungen getroffen.

Ein Ehepaar aus Bonn fühlte sich erheblich durch Trittschallgeräusche der über Ihnen wohnenden Nachbarn gestört. Sie kürzten die Miete und forderten vom Vermieter Nachbesserung - doch der weigerte sich das 2001 erbaute Haus entsprechend zu dämmen. Der Streit musste schließlich vor dem Bundesgerichtshof entschieden werden.

Das Urteil: Fehlen - wie im entschiedenen Fall - gesonderte vertragliche Vereinbarungen zur Beschaffenheit einer Wohnung, kann der Mieter erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei ist grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. In diesem Fall wurden die baurechtlichen Schallschutzvorschriften, die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes in den Jahren 2001 und 2002 galten, eingehalten. Die Mieter haben somit keinen Anspruch auf einen besseren Schallschutz (BGH, VI-II ZR 85/09).

Hundehalter muss langanhaltendes und häufiges Hundegebell zur Nachtzeit unterbinden und tagsüber auf 60 Minuten begrenzen

■ Liegt langanhaltendes und häufiges Hundegebell vor, so kann die zuständige Behörde vom Hundehalter verlangen, das belästigende Hundegebell zur Nachtzeit zu unterbinden und tagsüber auf maximal 60 Minuten zu begrenzen. Diese Anordnung kann für sofort vollziehbar erklärt werden. Dies hat das Sächsische Oberverwaltungsgericht entschieden.

Das langanhaltende und häufige Hundegebell stelle eine erhebliche Belästigung der Nachbarn und damit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar. Nicht nur sei das Gebell möglicherweise gesundheitsschädigend, es sei zudem ordnungswidrig. Lautes Hundegebell sei aufgrund seiner Eigenart als ungleichmäßiges, lautes Geräusch grundsätzlich geeignet, das körperliche Wohlbefinden eines Menschen zu beeinträchtigen. Für die Frage, ob Hundegebell belästigend ist, komme es nicht entscheidend darauf an, ob die Grenzwerte der TA-Lärm oder einschlägiger VDI-Richtlinien eingehalten seien. So könne selbst dann eine erhebliche Belästigung der Nachbarn vorliegen, wenn die Grenzwerte deutlich unterschritten seien. Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts kann die Behörde nicht jegliches Hundegebell untersagen, sondern nur das belästigende, nämlich ausdauernde und häufige, Bellen (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.07.2017 - 3 B 87/17).





Sozialadäquater Kinderlärm stellt keinen Mietmangel dar

■ Kommt es aus einer Nachbarwohnung gelegentlich zu intensivem Kinderlärm, so muss dies der Wohnungsmieter hinnehmen. Sozialadäquater Kinderlärm stellt keinen Mietmangel dar. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall klagte die Mieterin einer Altbauwohnung im Jahr 2015 gegen ihre Vermieterin auf Rückzahlung angeblich zu viel gezahlter Miete, Beseitigung lärmbedingter Störungen und Feststellung einer Mietminderung. Hintergrund dessen war von der Wohnung über ihr ausgehender Kinderlärm. Die Nachbarn hatten vier Kinder, wodurch es manchmal zu intensivem Lärm in Form von Rennen und Springen kam, was wiederum die Gläser in den Schränken der Klägerin klirren ließ. Das Amtsgericht Berlin-Mitte wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung der Klägerin.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche nicht zu. Ein Mietmangel liege nicht vor, da die in der Wohnung vernehmbare Geräusch- und Erschütterungskulisse nicht das normale Maß des in einer Mietwohnung sozial Zumutbaren übersteige. Sozialadäquater Kinderlärm muss hingenommen werden.

Zwar müsse Kinderlärm aus Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität hingenommen werden, so das Landgericht, nur weil er eben von Kindern stamme.

Insofern müssen Eltern ihre Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten bezüglich ihrer Bewegungen und akustischen Äußerungen anhalten. Zudem sei es zutreffend, dass mehrere Kinder in der darüber liegenden Wohnung in einem Altbau grundsätzlich im Alltag wahrnehmbar sind und es vereinzelt, etwa bei einem heftigen Streit oder bei Anlässen wie einem Kindergeburtstag, auch zu Beeinträchtigungen kommen könne, die das hinzunehmende allgemein übliche Maß übersteigen.

Derartige Spitzen seien jedoch sozialadäquat und begründen keine allgemeine andauernde Gebrauchsbeeinträchtigung. Dies gelte selbst dann, wenn sie in regelmäßigen Abständen auftreten (LG Berlin, AZ 63 S 503/17).



Mitgliedertreff

Da unser Mitgliedertreff vorerst geschlossen bleibt, können wir in diesem mlb-info leider noch keinen Veranstaltungsplan veröffentlichen. Wir werden ihn, sobald der Wiedereröffnungstermin feststeht, bekannt machen.

Frau Schwarz, Mitarbeiterin des Vereins Freunde alter Menschen, erreichen Sie während der Schließzeit in der Kurfürstenstraße 45.