

# Mieterzeitung

Wohnen bei der Nr. 1 – [www.wobau-bernau.de](http://www.wobau-bernau.de) Ausgabe 2/2023



*Ein gutes Verhältnis innerhalb der Mieterschaft kommt nicht immer von selbst, sondern es muss auch gepflegt werden. Nutzen Sie daher die Advents- und Weihnachtszeit und denken Sie an Ihre Mitmenschen im Haus.*

**Es heißt: zur Weihnachtszeit werden Wünsche wahr! In diesem Sinne wünschen wir all unseren Mieterinnen und Mietern, unseren Geschäftspartnern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besinnliches Weihnachtsfest im Kreise ihrer Liebsten sowie ein gutes neues Jahr mit viel Glück, Zufriedenheit und vor allem Gesundheit.**

Die Geschäftsführung der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau

Jens Häbler  
Geschäftsführer

Antje Mittenzwei  
Geschäftsführerin

## Ein Baum, der es dieses Jahr in sich hatte!

Wer hätte das gedacht, dass uns ein Sturm das Aufstellen des Baumes dieses Jahr so erschweren kann. Kaum stand der prächtige Baum und sollte geschmückt werden, hat uns das Sturmtief einen Strich durch die Rechnung gemacht. Er drohte umzufallen oder gar unkontrolliert abzuknicken. Wir haben uns gemeinsam mit der Feuerwehr und der Firma Hoppe für den sicheren Weg entschieden. Er wurde kurzerhand sach- und fachgerecht ein zweites Mal gefällt. Nun strahlt er etwas kleiner als zuvor, aber immer noch im vollen Glanze. Unseren größten Dank möchten wir der Familie Hansen-Woelms aus Rüdnitz aussprechen, die uns diesen prächtigen Baum zur Verfügung gestellt hat. Und nicht zu vergessen, ein ebenso großes Dankeschön an alle Beteiligten, die sich dieser Herausforderung des Baumfällens, des Transportes und Aufstellens sowie Schmückens gestellt haben.

## WOBAU-Bonuskarte

Wie schnell doch die Zeit vergeht. Es kann weiter vergünstigt in der Bernauer Innenstadt geshoppt werden. Die neue Bonuskarte für die kommenden 2 Jahre wurde bereits auf den Weg gebracht und sollte bereits in Ihren Händen liegen. Bis auf einen Partner, die Getränkequelle Neumann, konnten wir alle bisherigen Bonuskartenpartner weiterhin für unsere Mieter gewinnen. Die Firma Haase Dienstleistungs GmbH hat sogar ihren Bereich noch etwas erweitert und bietet für ihren Kfz-Schilder- und Zulassungsdienst Haase ebenfalls Vergünstigungen an. Die aktuellen Rabatte sind auf unserer Internetseite nachzulesen. Ein Blick in die Liste der Vertragspartner lohnt sich.

Nutzen Sie noch schnell die Chance und beschenken Ihre Liebsten oder bereiten sich selbst eine Freude zum Weihnachtsfest.



# Bauliche Veränderung durch den Mieter



„Funkeln im Dunkeln“

Am Mittwoch, den 15. November 2023 wurden wieder die schwächeren Verkehrsteilnehmer, vor allem die Kinder, auf die Bedeutung der Sichtbarkeit, mit Beginn der dunklen Jahreszeit, aufmerksam gemacht. Los ging es gegen 14.30 Uhr auf dem Bernauer Marktplatz. Hier haben die Kinder nicht nur an Wissen gewonnen, sondern auch an unserem Glücksrad. Zu gewinnen gab es Taschenlampen, Warnwesten, Leuchtbänder, leuchtende Anhänger für Jacken und Rucksäcke, sowie Spiele und natürlich auch was Süßes.

Auch für das leibliche Wohl wurde gesorgt. So grillte z. B. die Feuerwehr leckere Bratwürste, und anschließend konnten die kleinen Besucher, gut sichtbar ausgestattet und satt, den Heimweg antreten.

Neben der Feuerwehr und unserem Wobau-Team war auch die Polizei, die Kreisverkehrswacht, das Ordnungsamt mit der Tourist Information und das „Rad-Haus“ vor Ort, welche ebenfalls für einen gelungenen und spaßigen Nachmittag gesorgt haben.

Bauliche Veränderungen aller Art, die der Mieter vornehmen möchte, bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter (mietvertraglich vereinbart). Hierzu zählen alle Um- und Einbauten in der Mietwohnung sowie Anbauten auf dem Balkon. So können auch durch Klemmbefestigungen an der Balkonbrüstung Sachschäden entstehen, die der Vermieter im Rahmen des Schadensersatzanspruchs spätestens bei Auszug aus der Wohnung geltend machen kann.

**Auch nachstehende bauliche Maßnahmen zählen zu baulichen Veränderungen, die der Zustimmung bedürfen:**

- Anbringen von Rauputz
- Anbringen von Styroporplatten
- Montage einer Balkonverkleidung
- Verlegen von Laminat und Fliesen
- Montage einer Außensteckdose für Elektrizität am Balkon
- Anbringen einer Sichtschutzkonstruktion auf dem Balkon, die fest mit Gebäudeteilen verbunden ist
- und vieles andere mehr

Gut zu wissen: auch Bohrlöcher, die der Mieter z. B. zur Montage von Plissees in die Fensterglasleisten setzen lässt, stellen eine Substanzverletzung der Mietsache dar, da solche Bohrlöcher an sensiblen Stellen der Fenster nicht ohne Weiteres und nicht ohne Zurückbleiben einer optischen Beeinträchtigung wieder verschlossen werden können. Das Bohren solcher Löcher ist daher – anders als in vertretbarer Anzahl gebohrte Dübellöcher – nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt

und stellt bei fehlender Einwilligung des Vermieters eine vertragliche Pflichtverletzung dar, die den Mieter zur Leistung von Schadensersatz verpflichtet.

**Folgende Maßnahmen liegen im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache und benötigen keine Zustimmung des Vermieters: Alle Maßnahmen,**

- die rückgängig gemacht werden können,
- die keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen,
- die die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und
- die keine nachteiligen Folgewirkungen z. B. auf die Mitbewohner des Anwesens haben.

Gleichzeitig ist keine Zustimmung erforderlich für das Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang, insbesondere dann, wenn z. B. im Bad die zum Gebrauch gehörenden Installationen wie Seifenschalen, Handtuchhalter, Spiegel oder Spiegelschrank fehlen, wobei das Setzen der Dübel jedoch schonend und unter weitgehender Benutzung der Fugen zu erfolgen hat.

**++ACHTUNG ++**  
**50-60 Dübellöcher sind jedoch zu viel**

50 bis 60 Dübellöcher in einem Zimmer überschreiten jedenfalls den vertragsgemäßen Gebrauch, sodass keine Frist zur Beseitigung gesetzt werden muss, bevor ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz der Beseitigungskosten gestellt wird. Fragen Sie aber im Zweifel immer Ihren Wohnungsverwalter.

## Die Wobau überrascht zum Nikolaus

Wir freuen uns, dass wir dieses Jahr wieder Kinderaugen zum Leuchten bringen konnten. 5 Stiefel-Patenschaften haben wir übernommen und die abgegebenen Kinderstiefel mit Leckereien befüllt. Am 6.12. konnten die Kinder mit ihren Eltern den fehlenden Stiefel in der Bernauer Innenstadt suchen und - wenn gefunden – ihren natürlich befüllt in Empfang nehmen.



## Die ersten Mieter ziehen in die Herkulesstraße 1–7



Auch wenn im Umfeld die Baumaßnahmen noch laufen, haben wir die ersten Wohnungen in den neu entstandenen Mehrfamilienhäusern in der Herkulesstr. 1, 3, 5 und 7 an erste Mieter übergeben. Damit haben die ersten Familien bereits die Chance Weihnachten in ihren neuen 4 Wänden zu feiern und das Jahr 2023 gemütlich, vielleicht sogar gemeinsam mit den neuen Nachbarn, ausklingen zu lassen. Zu den noch offenen Arbeiten sei gesagt, dass diese so zügig wie möglich durchgeführt werden. So werden z. B. die

Treppenhäuser malermäßig erst endgültig fertiggestellt, wenn alle Mieter eingezogen sind. Leider mussten nun auch die Arbeiten im Außenbereich witterungsbedingt abgebrochen werden. Sobald es das Wetter wieder zulässt, werden die Arbeiten, wie jegliche Art von Pflasterarbeiten für die Zuwegungen, wie auch die Terrassenanlage der EG-Wohnungen wieder aufgenommen.

Die Wohnungen in der Herkulesstr. 9 und 11 sind voraussichtlich ab Mitte März 2024 einzugsbereit.

... Jetzt kann  
gewohnt  
werden!

## Neue Balkone in der Gorkistr. 15–19

Am 6.12.2023 konnten die letzten Balkone an die Mieter in der Gorkistr. 15–19 übergeben werden. Ein kleines Wehmutströpfchen gibt es dennoch, auch hier werden die Außenanlagen witterungsbedingt erst im nächsten Jahr in Angriff genommen.



# Ein Blick ins Jahr 2024

Ein ereignisreiches und herausforderndes Jahr 2023 neigt sich dem Ende. Wir freuen uns auf die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel. Ihre Wobau ist allerdings schon bei den Vorbereitungen für das folgende Jahr. Unser Ziel ist es, Jahr für Jahr mit unseren Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten die Wohnqualität für Sie weiter zu erhöhen.

### An großen Baumaßnahmen ist im Einzelnen für 2024 Folgendes geplant:

- Strangsanierung und Baderneuerung in der Schwanebecker Chaussee 30–44
- Balkon-, Dach- und Fassadenerneuerung in der Herkulesstr. 2–6 und Sonnenallee 14–24
- Elt.-Umrüstung auf Drehstrom im Saturnring 1–8
- Dachsanierung im Uranusring 8–11/Saturnring 9–12 und in der Bürgermeisterstr. 1–3

Auch eine Vielzahl kleiner Maßnahmen im Bestand warten im nächsten Jahr auf Sie. Beispielhaft seien hier die Erneuerung von weiteren Kellerverschlägen in der Innenstadt und der Austausch von Innentüren im Bestand genannt. Die Sanierung von Treppenhäusern und die Umfeldgestaltung bzw. -erneuerung, insbesondere von Spielplätzen, wird im nächsten Jahr fortgeführt. Über den genauen Zeitablauf und welche Maßnahmen Ihr direktes Umfeld betreffen, werden wir Sie – wie immer – rechtzeitig informieren.

