



VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN BLUMENKÄSTEN AUF BALKONEN

Viele Mieter verschönern ihren Balkon mit reichlich bunten Blumen und Kräutern und schaffen sich ein kleines Paradies in luftiger Höhe. Wer dabei Blumenkästen anbringt, sollte wissen, dass diese an der Außenseite des Balkons nicht immer erlaubt sind.

Die Genossenschaft als der Vermieter darf aus vernünftigen Gründen die Anbringung von Balkonkästen vor der Balkonbrüstung auf der Außenseite untersagen, da gegenüber ihren Mietern und der Allgemeinheit eine Verkehrssicherungspflicht besteht. Der Vermieter als Grundstückseigentümer muss dafür Sorge tragen, dass Passanten ebenso wie Fahrzeuge nicht durch herabfallende Balkonkästen oder -töpfe gefährdet, geschädigt oder beschädigt werden. Dementsprechend stellt das

Auffhängen von Balkonkästen in Halterungen außerhalb der Balkonbrüstung eine potenziell nicht unerheblich größere Verkehrsgefährdung dar.

Es besteht immer beim Anbringen und beim Abnehmen der Kästen von der Brüstung im Zusammenhang mit grundlegenden Pflegearbeiten oder dem Neubepflanzen der Kästen die Gefahr, dass die Kästen dabei herunterfallen, weil die Haken am Geländer nicht sofort fassen oder fehl ge-griffen wurde.

Aus diesem Grund haben wir in unserer Hausordnung mit Stand vom März 2017 festgelegt, dass die Blumenkästen an Balkonen und Fensterbänken fest und sicher angebracht werden müssen. Beim Gießen darf

kein Wasser an der Fassade hinunterlaufen oder auf die Balkone anderer Mieter tropfen.

Als Mieter haben Sie ebenfalls eine Verkehrssicherungspflicht. Sie müssen Ihre Blumenkästen sicher anbringen, denn: Sie haften, wenn etwas passiert.

IMPRESSUM

Herausgeber:

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42, 12681 Berlin

Telefon: 030/9 36 43-0

www.fortuna-eg.de · info@fortuna-eg.de

Satz/Layout der Ausgabe:

Una Holle Mohr

Fotografie (FORTUNA):

Frank Ludwig

MARKISEN AUF BALKONEN



Sonnenschutz auf dem Balkon ist ein sozial adäquates Verhalten und gehört somit zum berechtigten Wohngebrauch eines Mieters. Ein vollumfänglicher Sonnenschutz kann weder durch das Aufstellen von Sonnenschirmen noch allein durch den darüber liegenden Balkon, welcher den fraglichen Balkon überdacht, erreicht werden.

Den größtmöglichen Schutz vor Sonne bietet die Anbringung einer Markise. Die Anbringung einer solchen Markise an der Decke des darüber liegenden Balkons oder an der Außenwand stellt jedoch eine bauliche Veränderung dar, die grundsätzlich der Genehmigung des Vermieters bedarf.

Diese Grundsätzlichkeit ist auch Bestandteil unserer Hausordnung mit Stand vom März 2017, darin heißt es: „bauliche Veränderungen an Lüftungs-, Elektro- und Antennenanlagen, am Heizungssystem und an der Be- und Entwässerung sind verboten. Sie dürfen nur durch von uns beauftragte Fachunternehmen durchgeführt werden. Türen, Fenster, Fensterverkleidungen, Fußböden und Außenwände dürfen nicht durchbohrt werden“.

WOHNUNGSBEGEHUNGEN

Seit dem Jahr 2014 haben wir die Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung damit beauftragt, zyklisch Wohnungsbegehungen im Rahmen der Verkehrssicherheitsprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Begehungen erfolgt die Aufnahme von Instandhaltungsinformationen und möglicher Gefahrenpotenziale innerhalb der Wohnung, einerseits zur Absicherung des vertraglich vereinbarten technischen Zustandes und andererseits zur Dokumentation.

Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen beginnen wir im Jahr 2020 einen neuen Zyklus der Begehung des

Wohnungsbestandes mit einem Rhythmus von 1/5 des Bestandes je Kalenderjahr, wobei eine Erreichbarkeit von 95 Prozent aller Wohnungen angestrebt wird.

Um diese Zielstellung zu erreichen, benötigen wir Ihre Unterstützung, indem Sie den Mitarbeitern der Qualitätsgemeinschaft zum jeweils rechtzeitig angekündigten Termin den Zugang in Ihre Wohnung ermöglichen. Alle betreffenden Mieter erhalten dazu von uns ein ausführliches Ankündigungsschreiben mit Angaben aller erforderlichen Informationen.

Vor dem Anbringen einer Markise informieren Sie sich bitte bei Ihrer zuständigen Verwalterin oder stellen Sie einfach einen Antrag zur baulichen Veränderung, den Sie auf unserer Homepage unter Service und Formulare finden.

Aktuell prüfen unsere Mitarbeiter visuell, wo und welche Markisen installiert wurden und ob Genehmigungen für diese fest montierten Markisen vorliegen. Im Zweifelsfall werden die betreffenden Mieter zur Klärung angeschrieben. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um unsere Verkehrssicherungspflicht erfüllen zu können. Wir danken im Voraus für Ihr Verständnis.

RÜCKBLICK UND AUSBLICK SANIERUNGSMASSNAHMEN IM BESTAND



Treppenhäuser und die Wiederherstellung der Außenbereiche.

Im Rahmen unserer Mobilitäts- und Sicherheitskonzeption planen wir die Erweiterung von Beleuchtungselementen auf den Parkplätzen und Wegen zur Verbesserung der sicheren Nutzungsmöglichkeit sowie die weitere Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren.

Natürlich werden dazu weiterhin alle erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, Gebäuden und Außenanlagen umgesetzt.

Vor Beginn aller geplanten Maßnahmen werden wir Sie in gewohnter Weise rechtzeitig und umfassend informieren.

In dem vergangenen Jahr 2019 haben wir die geplanten Sanierungsmaßnahmen zum größten Teil termin- und kostengerecht abarbeiten können. Dazu gehören die Sanierung der Gebäude in der Mehrower Allee 79-97 sowie im Blumberger Damm 285-297 mit der Erneuerung aller Loggien und die Renovierung der Treppenhäuser entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen. Des Weiteren konnten die neugebauten Aufzugsanlagen in der Ludwig-Renn-Straße 2 und 18 termingerecht an die Mieter übergeben werden. Im gesamten Wohnungsbestand wurden, gemäß der Berliner Bauordnung, mehr als 17.000 Rauchwarnmelder installiert. All diese Maßnahmen konnten nur umgesetzt werden, weil die beauftragten Firmen und die betreffenden Mieter uns tatkräftig unterstützt haben. Besten Dank dafür.

Auch in diesem Jahr werden wir weitere Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität umsetzen. Vorbehaltlich der Baugenehmigung wollen wir in den Wohngebäuden Blumberger Damm 299-301 und 303-307 die vorhandenen Loggien und Fassaden sanieren, die Dächer

erneuern, alle Aufzugsanlagen erneuern und zusätzlich in den Aufgängen Blumberger Damm 299 und 305 ebenerdige Haltestellen und Eingangsbereiche erstellen. Den Abschluss der Arbeiten bilden die Sanierung der



NACHBARSCHAFTLICHES BAUEN in der Raoul-Wallenberg-Straße

Seit dem 19.08.2019 wird auf dem Grundstück des ehemaligen Parkplatzes vor der Ludwig-Renn-Straße 2-8 der Neubau eines 7-geschossigen Wohngebäudes umgesetzt.

Es war ein langer Weg durch alle Instanzen, insbesondere bei den Versorgern, um einen Beginn der geplanten Maßnahmen zu ermöglichen. Zwischenzeitlich sind die Tiefbauarbeiten abgeschlossen und im sogenannten Bauteil 1 sind die ersten Obergeschosse im Rohbau fertiggestellt, so dass mit den Leistungen im Innenbereich angefangen werden kann. Wie bereits auf unserer Homepage angezeigt, planen wir als Termin der Fertigstellung den Monat Dezember dieses Jahres.

Den kontinuierlichen Verlauf der geplanten Baumaßnahme werden wir auf unserer Homepage in Wort und Bild aktuell für Sie aufzeigen.

Da nicht alle unsere Mieter die Möglichkeit haben, sich im Internet zu informieren, stellen wir die Unterlagen im Nachbarschaftszentrum zur Verfügung. Dort können Sie sich vor Ort über das Bauvorhaben informieren. Die Grundrisse können eingesehen werden und werden Ihnen bei Bedarf und Interesse an einer der neuen Wohnungen auch kostenlos zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um 42 barrierefreie Wohnungen mit insgesamt rund 2.600 m² Wohnfläche. Die Baukosten belaufen sich auf rund 8,9 Mio. €

Es entstehen:

24 Zwei-Raum-Wohnungen mit ca. 54 m²

18 Drei-Raum-Wohnungen mit ca. 74 m²

Ab 01.01.2021 können diese Wohnungen bezogen werden, wenn alles nach Plan läuft.

Die Zwei-Raum-Wohnungen werden 805 € Bruttowarm/Monat kosten, die Drei-Raum-Wohnungen werden für 980 € Bruttowarm/Monat angeboten.

Bevor diese Wohnungen über die üblichen Kanäle der allgemeinen Öffentlichkeit angeboten werden, möchten wir unseren Mitgliedern die Gelegenheit geben, sich um diese Wohnungen zu bewerben.

Dazu benötigen wir von Ihnen ein formloses Schreiben, dass Sie sich unter Angabe des Wohnungstyps für eine der Wohnungen zum 01.01.2021 bewerben sowie einen aktuellen Nachweis Ihrer Einkommenshöhe.

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Wohnungen vorhanden sind, so erfolgt die Vergabe wie folgt:

- Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft
- Einkommenshöhe

Bisherige Anteile werden natürlich verrechnet/angerechnet.



NEUES AUS DEM NACHBARSCHAFTSZENTRUM

Eine ganz neue Möglichkeit der Freizeitgestaltung für alle Altersklassen ist das Lesecafé.

Immer **donnerstags von 14:00 bis 17:00 Uhr** können Sie in der zweiten Etage des Nachbarschaftszentrums gemeinsam mit anderen interessierten Nachbarn und Freunden über Bücher diskutieren, die Sie gerade lesen, Bücher ausleihen, tauschen oder abgeben.

Gemütlich bei einer Tasse Kaffee oder Tee können Sie so einen interessanten Nachmittag verbringen. Anmelden müssen Sie sich nicht. Frau Ilna Liebig freut sich auf Ihren Besuch und heißt Sie herzlich willkommen.

Wir hoffen, dass so im Laufe der Zeit mit Ihrer Hilfe eine interessante Sammlung an Büchern für alle Altersgruppen aufgebaut werden kann. Sollten Sie Bücher ihr Eigen nennen, die Sie selbst nicht mehr lesen, können Sie uns gern anrufen unter der Nummer 030/20 38 95 91.

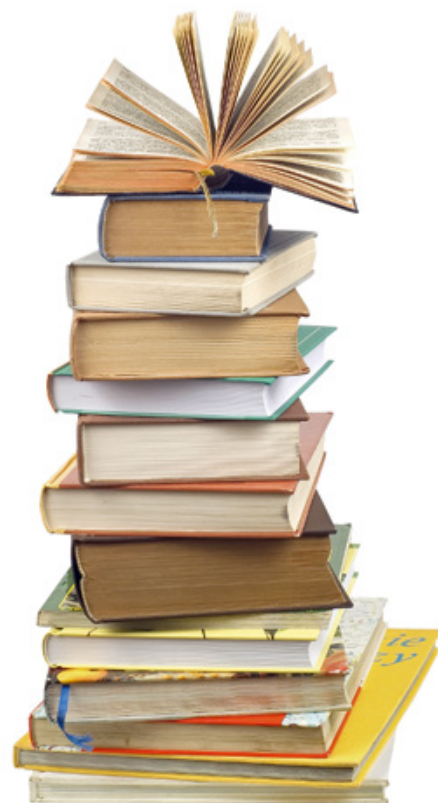


Foto: © Marek Kosmal - Fotolia.com

Kleidertauschbörse mit zusätzlichen Öffnungszeiten



Foto: © Pexels auf Pixabay

Unsere Kleidertauschbörse hat nun wöchentlich geöffnet. Immer **donnerstags von 10:00 bis 12:00 Uhr oder von 17:00 bis 19:00 Uhr** im Wechsel. So wollen wir auch Mietern und Nachbarn, die vormittags keine Möglichkeit haben uns zu besuchen, die Nutzung dieses Services erleichtern.

Veranstaltungshinweis

FASCHINGSPARTY MIT DJ BODO

19. Februar 2020, 14 Uhr, kiezCLUB, Sitzendorfer Str. 1



Ein buntes Programm mit Spiel, Spaß und Tanz erwartet Sie!

Kaffeetrinken und abendlicher Imbiss inklusive.

Unkostenbeitrag
10 € pro Person.

**Bitte anmelden unter
Tel. 030/20 38 95 91.**

GÄSTEWONNUNGEN

In unserer Dezemberausgabe des „WAS? Wann? Wo?“ haben wir bereits auf die notwendigen Änderungen der Vergaberichtlinien unserer Gästewohnungen hingewiesen.

1. Reservierungen werden nur noch drei Monate im Voraus angenommen. Es werden keine Reservierungs- oder Warteliste geführt. Sollten Sie bereits reserviert haben, melden Sie sich bitte unter 030/20 38 95 91.
2. Die Kautionshöhe von 50 € wird nicht mehr einbehalten. Bei Beschädigung von Gegenständen behalten wir uns die Möglichkeit von Schadenersatz vor.
3. Die Übergabe und Rücknahme der Gästewohnung erfolgt ausschließlich zu den festgelegten Zeiten.
4. Es besteht nicht die Möglichkeit, mehrere Wohnungen gleichzeitig zu nutzen.
5. Im Falle eines Notfalls behält sich die Genossenschaft vor, die Wohnung kurzzeitig einer anderen Nutzung zuzuführen.

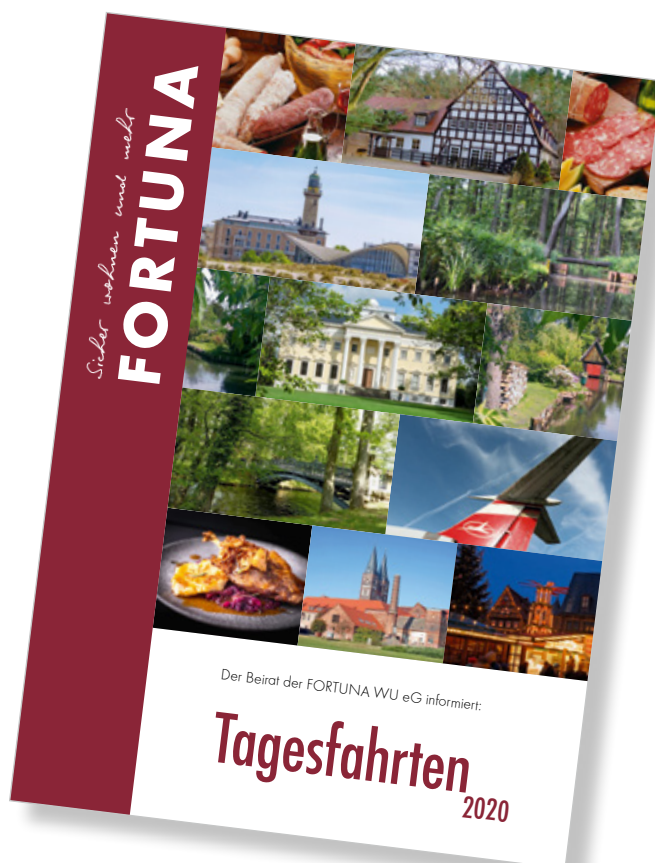


TAGESFAHRTEN

Die neue Broschüre mit all den wundervollen Tagesfahrten für das Jahr 2020 haben Sie bereits im Dezember erhalten.

Sollte dies in dem einen oder anderen Fall noch nicht geschehen sein, können Sie sich im Nachbarschaftszentrum bei Frau Vierck und Frau Rachow unter der Nummer 030/20 38 95 91 melden. Wir veranlassen dann, dass Ihnen das Heft zugesandt wird.

Denken Sie daran, dass Sie sich nicht gleich für das ganze Jahr anmelden müssen, in 90 % der Fälle gibt es immer einen freien Platz.



VERTRAG ZU GUNSTEN DRITTER

Was wird aus den Genossenschaftsanteilen bei Wohnungskündigung, Trennung oder Tod eines Mitgliedes?

Immer wieder erreichen uns Anrufe zum Thema Mitgliedschaft. Oft erfahren wir durch Zufall davon, dass Genossenschaftsmitglieder verstorben sind. In der schwierigen Zeit der Trauer wird oftmals vergessen, die Genossenschaft über den Todesfall zu informieren. Besonders wichtig ist dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen an dieser Stelle einmal aufzeigen, in welchen Situationen Sie auch an die Regelung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft denken müssen.

1. Wohnungskündigung

Wenn Sie Ihren Mietvertrag gekündigt haben, endet nur Ihr Mietvertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft wird davon nicht berührt und bleibt erhalten.

Gemäß § 7 der Satzung können Sie die Mitgliedschaft zum Schluss des Geschäftsjahres kündigen. Das Geschäftsjahr dauert in der Genossenschaft vom 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres.

Die Kündigung muss mindestens 6 Monate vorher schriftlich erfolgen. Das heißt, um zum 31.12. kündigen zu können, muss die schriftliche Kündigung bis spätestens 30.06. bei der Geschäftsleitung eingegangen sein. Geht die Kündigung nach dem 30.06. ein, wird die Kündigung erst zum darauffolgenden Jahr wirksam.

2. Trennung

Es spielt keine Rolle, ob es sich um eine Scheidung handelt oder um die Trennung von Lebenspartnern.

2.1. Das Genossenschaftsmitglied verbleibt in der Wohnung

Das ist die einfachste Variante für alle Beteiligten.

Der Genossenschaft muss nur mitgeteilt werden, dass der Partner aus der gemeinschaftlichen Wohnung ausgezogen ist. Die Mitteilung muss schriftlich erfolgen.

2.2. Das Genossenschaftsmitglied zieht aus der ehemals gemeinsamen Wohnung aus.

Nun wird es schon komplizierter. Will der andere Partner in der Wohnung verbleiben, gibt es laut § 8 der Satzung die Möglichkeit, die Genossenschaftsanteile auf diejenigen der in der Wohnung verbleibt zu übertragen. Diese Übertragung muss durch den Vorstand genehmigt werden. Die Partner müssen sich dann selbständig über die eventuelle Auszahlung des Ausziehenden einigen. Dies ist in solchen Situationen oft nicht möglich.

Um in der Wohnung verbleiben zu können, muss dann ggf. alternativ neu in die Genossenschaft eingetreten werden und Anteile müssen neu erworben werden. Auch diese Möglichkeit besteht.

3. Tod

3.1. Tod des Partners des Genossenschaftsmitgliedes

Dieser Fall ist, was die Regelung der Genossenschaftsanteile betrifft, ohne großen Aufwand zu regeln. Sie teilen uns nur den Tod des Partners mit. Auf die Wohnung und die Genossenschaftsanteile hat dies keinen Einfluss.

3.2. Tod des Genossenschaftsmitgliedes

Der Tod muss der Genossenschaft mitgeteilt werden. Die Genossenschaftsanteile gehen mit in die Erbmasse ein, werden unter den Erben aufgeteilt und die Auszahlung kann nur bei Vorlage des Erbscheins oder eines Testamentes erfolgen. Soll nur ein Erbe die Mitgliedschaft fortsetzen, müssen sich diese Erben innerhalb von 6 Monaten darüber einigen, wer die Mitgliedschaft übernimmt.

Da der zurückgebliebene Partner nun kein Genossenschaftsmitglied mehr ist, müsste er die Wohnung kündigen, sich mit den anderen Erben einigen oder neu in die Genossenschaft eintreten.

Die meisten Partner möchten aber gar nicht umziehen und sind mit der Situation verständlicher Weise überfordert. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen die Möglichkeit an, einen so genannten „Vertrag zu Gunsten Dritter“ abzuschließen.

Das bedeutet, dass zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft zu Lebzeiten vertraglich vereinbart wird, wer die Genossenschaftsanteile erhalten soll. Diese gehen dann nicht mit in die Erbmasse ein und die Vorlage eines Testamentes oder eines Erbscheines ist dann nicht erforderlich.

Wichtig ist an dieser Stelle, dass dieser Vertrag nur gültig ist, wenn die Mitgliedschaft nicht durch einen Erben fortgesetzt wird (geregelt im § 9 der Satzung).

Der Vertrag kann jederzeit geändert werden, wenn die persönliche Situation dies erfordert.

Wenn Sie den Abschluss eines solchen Vertrages wünschen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre zuständige Verwalterin oder senden uns den auf der Rückseite abgedruckten Vertrag unterschrieben zu.



Vertrag zu Gunsten Dritter

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin

Telefon 030/93 64 30
Telefax 030/93 64 32 03

info@fortuna-eg.de
www.fortuna-eg.de

FORTUNA

Zwischen der

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42 in 12681 Berlin

und dem Genossenschaftsmitglied

Name, Vorname: _____ Mitglieds-Nr.: _____

Geburtsdatum: _____

Anschrift: _____

wird Folgendes vereinbart:

1 Für den Fall der Beendigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft durch Tod (§ 9 der Satzung) kann

Name, Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Anschrift: _____

die Auszahlung des gemäß § 12 der Satzung fälligen Auseinandersetzungsguthabens fordern.

2 Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG wird ausdrücklich ermächtigt, das Auseinandersetzungsguthaben mit fälligen Forderungen aus dem Mietvertrag zu verrechnen und die Zahlung des nach Aufrechnung verbliebenen Betrages an die unter 1 genannte Person zu leisten.

3 Das Genossenschaftsmitglied behält sich das Recht vor, den Vertrag zu ändern oder aufzuheben. In diesem Fall hat das Genossenschaftsmitglied dies gegenüber der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG schriftlich anzuzeigen und gegebenenfalls den neuen Berechtigten mit allen unter 1 notwendigen Angaben zu benennen.

4 Dieser Vertrag erlischt, sofern die Mitgliedschaft durch den Ehepartner oder ein Kind des Genossenschaftsmitgliedes entsprechend § 9 der Satzung fortgesetzt wird.

_____ Berlin

_____ Mitglied

_____ FORTUNA WU eG