

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

DER MIETER

Informationsblatt
der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH
8. Ausgabe · Dezember 2001



INHALT:

Hoffnung und Beispiel für innerstädtische Sanierungstätigkeit □ „Stengelsches Haus“ – Schönheit, die betört □ Der Trend setzt sich fort – weniger Investitionen □ Das Mietrechtsreformgesetz – Änderungen □ Abfallabfuhr auf Anforderung □ Sicheres Wohnen verlangt das tägliche Mittun □ Betriebskostenabrechnung: Termine 2002

Vorzeigeobjekt mit gläsernem Personenaufzug: In der komplex modernisierten 10-WE-Anlage Hoffnung 11 sind alle Wohnungen nebst Büroflächen vermietet.

Hoffnung und Beispiel für die weitere innerstädtische Sanierungstätigkeit

Detailreiche Lösungen auch für das moderne Wohnen



Wertvolle innerstädtische Bausubstanz vor dem drohenden Verfall zu bewahren und den in unserer regionalen Kultur verwurzelten hennebergisch-fränkischen Fachwerkstil zu pflegen – auch zur Erfüllung dieser Aufgaben ist unsere Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet. Wie im Vorjahr in der Ausgabe der Zeitung DER MIETER angekündigt, wurde das komplexe Sanierungsvorhaben auf dem Grundstück Hoffnung 11 zur Zufriedenheit aller Beteiligten abgeschlossen. Von den zehn Wohneinheiten der unterschiedlichsten Größe haben die Bewohner aufgrund öffentlicher Fördermittel zu höchst moderaten Preisen täglichen Besitz ergriffen; und auch die zunächst unvermietete Bürofläche zu ebener Erde fand mit dem Kreisvorstand der PDS ihren Nutzer. Neben dem erst auf dem Innenhof zu entdeckenden Personenaufzug – unser Titelbild gewährt entsprechende Einsicht – verblüfft die Vielfalt detailreicher Lösungen für das moderne Wohnen.

HOFFNUNG NR. 11: Eine starke Erscheinung – so der überaus vorteilhafte Gesamteindruck der gegenüber dem Amtsgericht liegenden Wohnanlage. Balkon und Seiteneingang künden von deren verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten. <>> Das Wappen der Familie Steitz, den ehemaligen Hauseigentümern, erstrahlt in goldfarbener Pracht – ein Blickfang auf die traditionsbehaftete Vergangenheit.





Zwischen Katzensprung / Schmiedhof und der bewirtschafteten Parkfläche am nahen Stadtbad zieht sich das WBG-Grundstück auf dem Weg zur Innenstadt entlang der Mönchsgasse. Die beiden in Stein gemeißelten Wappen unten zieren die Hauseingangsporten in Richtung Katzensprung. <<>> Auch die Innenausstattung sowie der parkähnliche Garten sind motivreich ausgestaltet und verführen den Berichterstatter zum Wiederkommen.

Das „Stengelsche Haus“ am Schmiedhof – keusche Schönheit, die heftig betört

Schmiedhof 19 und 19 a: Wertsicherung des Eigentums war nicht länger aufschiebbar

Wer einen Blick in den Innenhof dieses gleichfalls großartigen Gebäudes werfen will, braucht vor allem Geduld. Das Anwesen ist vor fremdem Zutritt sicher geschützt und offenbart deshalb seine Geheimnisse nur keusch. Dank des bundespolitischen Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird nun auch gerade dieser Eigentumsbestand unserer Wohnungsbaugesell-



Pflegefall avanciert und trotz seiner zugeordneten wildromantischen Garten- und Parkanlage mehr und mehr verblichen. Noch vor seiner endgültigen Fertigstellung im nächsten Jahr darf aber angemerkt werden: Der einstige Patient ist nicht nur gerettet, sondern auch in der beneidenswerten Lage, seine Besucher heftig zu betören. DER MIETTER jedenfalls war ihm im Flirt unterlegen.



schaft vor weiterem Schaden bewahrt. So wäre das „Stengelsche Haus“ ohne

die schon vor zwei Jahren begonnene Mitfinanzierung von Land und Bund zum





◀◀ Das Jahr 2001 war geprägt von der Fortführung der schon begonnenen Sanierungstätigkeit. In der Suhler Straße 15, dem alten Kindergarten, werden zum Beispiel drei Wohnungen im Erdgeschoss ausgebaut, die Fenster und Fußböden erneuert sowie die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen modernisiert.

Trend setzt sich fort – weniger Investitionen für Gesamtbestand

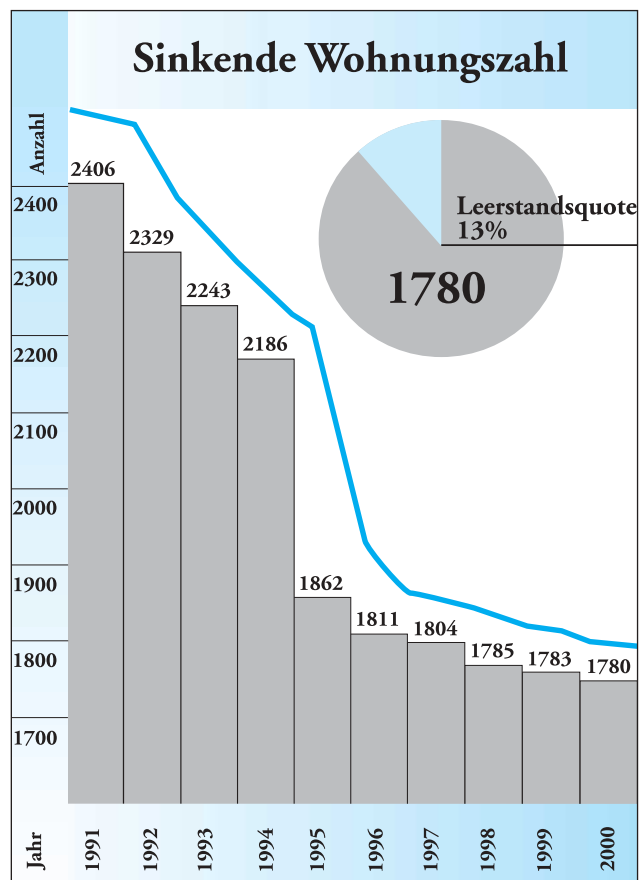
Einzelobjekte sind derzeit bevorteilt / Konsolidierung absehbar

verringerten Investitionsmitteln Wohnungen so saniert, dass eine Vermietung auf Dauer möglich erscheint. Insgesamt standen uns 2,2 Millionen Mark zur Verfügung – eine Summe, die gegenüber dem Jahr zuvor um 3,7 Millionen Mark reduziert ausfiel. Hier mit eingerechnet sind jene 800 000 Mark, die wegen verspäteter Bereitstellung von Fördermitteln sowie wegen verzögerter Auszahlung der Investitionszulage erst 2002 „greifen“. Ungeachtet dessen hat sich aber der Trend des sinkenden

Die wohnungswirtschaftliche Lage, insbesondere im ostdeutschen Raum, weicht von der konkreten Situation unseres städtischen Wohnungsunternehmens kaum ab. Herausragendes Beispiel für diese Behauptung ist das derzeitige Hauptproblem vieler größerer Wohnungsunternehmen: die in den letzten Jahren stetig zugenommene Wohnungsanzahl von auch schon sanierten Beständen. Während im Osten durchschnittlich 14 Prozent der vorhandenen Wohnungen nach Mietern suchen, liegt diese Quote im Bereich unserer Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden bei 13 Prozent. Über die Gründe wurde schon oft polemisiert, sie erstaunen nicht mehr, und doch kann man sich mit ihnen nur schwer abfinden. Der Prozess der Endindustrialisierung, fehlende Arbeitsplätze oder die zumeist noch unausgeglichene Einkommensver-

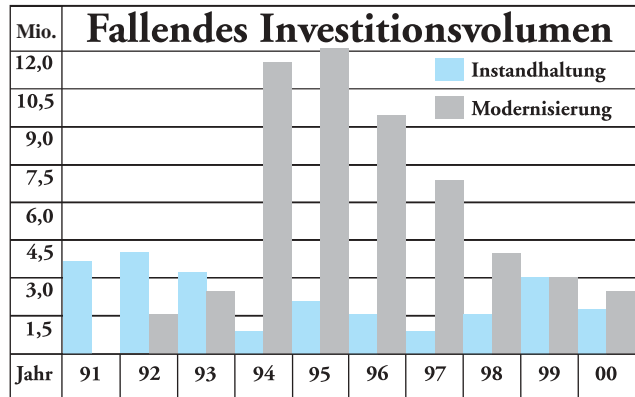
hältnisse verstärken den Drang zur Abwanderung in prosperierendere Wirtschaftsregionen. Ein weiterer den strukturellen Leerstand beeinflussender Wirkungsfaktor darf nicht unerwähnt bleiben: Private Investoren waren im vergangenen Jahrzehnt aufgrund politisch gewollter steuerlicher Regelungsprozesse zur Beseitigung der Mangelwirtschaft aufgerufen – und schufen in verhältnismäßig kurzer Zeit sogar erhebliche Überkapazitäten.

Innerhalb des geschilderten Prozesses war und ist unser Wohnungsunternehmen bestrebt, die negativen Auswirkungen zu minimieren. Das gelang uns in der Vergangenheit immer wieder, und zwar mit solchen Modernisierungsmaßnahmen, die auf Dauer die Wohnverhältnisse der Menschen nachhaltig verbessern. Auch im vergangenen Jahr wurden trotz deutlich





◀▶▶ Hoffnung Nr. 17: Diese innerstädtische Wohnanlage war für den laufenden ersten Bauabschnitt „einfach fällig“ – nach Beendigung der Komplexsanierung will die Verwaltung sechs Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche zu vermieten.



Investitionsvolumens fortgesetzt. „Für die Zukunft“, so Herr Eberlein als WBG-Bereichsleiter Technik, „gehen wir von der Konsolidierung dieser jetzt erreichten Größenordnung aus“. Einschränkung fügt er hinzu: „Wir setzen voraus, dass die Aufwendungen für die öffentliche Erschließung in vertretbaren Rahmen bleiben. Ebenso dürfen solche Probleme, wie die Leerstandsquote oder unsere Sorgen um auflaufende Mietschulden, keine gravierenden Ausmaße annehmen.“ Aufgrund dieser vor allem ökonomischen Sichtweise liegen die Schwerpunkte im Jahre 2002 in

der Teilsanierung kleinerer Objekte, wobei nach Bedarf und Dringlichkeit kurzfristig zu entscheiden ist. Die an den Gebäuden der Suhler Straße 15 / Hoffnung 17 begonnenen Arbeiten werden ebenso vorangetrieben, wie die von der Fördermittelbereitstellung abhängige Wohnumfeldgestaltung im Neubaugebiet. Übrigens bleibt der Anteil von Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten unverändert hoch und beträgt ca. eine Million Mark – Geld, von dem auch einzeln leerstehende Wohnungen in Sachen Heizung / Sanitär und neue Fenster finanziert werden.



Renthofstraße 64–70: Das Prinzip, einzelne Wohnanlagen nach vorhandener Liquidität zu reparieren und instand zu setzen, betraf in 2001 neben der Fenstererneuerung an diesem Gebäude auch zwei Häuser im Hedwigsweg 44–46 und 48–50. ▶▶▶ In der Straße der Einheit von Mittelstille sowie an weiteren Einzelobjekten führten Dachdeckerfirmen wichtige Instandhaltungsarbeiten aus.

Nach langer und verantwortungsvoller Diskussion hat das am 1. September 2001 in Kraft getretene „Mietrechtsreformgesetz“ die parlamentarischen Hürden von Bundestag und Bundesrat genommen – siehe tabellarische Übersicht auf Seite 7. Der Gesetzgeber maß der Neuregelung eine überragende Bedeutung zu, weshalb das Mietrechtsreformgesetz sogar Eingang in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) fand.

Gegenüber früher sind die Regelungen zur Umlage von Betriebskosten nunmehr im § 556 BGB festgelegt. Die Betriebskosten enthalten wie bisher die im § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Betriebskostenarten. Eine Neuerung wurde getroffen – die „Kosten der Wartung von Wassermengenreglern“ hat man laut Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 in die Liste der umlagefähigen Betriebskosten aufgenommen.

Die gesetzliche Regelung lässt nach § 556 Abs. 2 BGB folgende vertragliche Lösungen der Betriebskostenumlage zu:

- Vereinbarung als Vorauszahlung
- Vereinbarung als Pauschale (mit Betriebskostenänderungsvorbehalt)
- Vereinbarung einer Teilklausurmiete / Bruttomiete (Betriebskostenänderungen sind hier nicht mehr möglich.)

Die Höhe der Vorauszahlung hat weiterhin in angemessener Höhe zu erfolgen. Auch die bisher geregelte Verpflichtung zur jährlichen Abrechnung wur-

Betriebskosten – + Details + Fristen +

Umlage durch Mieter zu beeinflussen

de übernommen. Neu hinzugekommen ist die Verpflichtung, dass bei der Abrechnung der Vorauszahlungen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Der Vermieter hat im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums die Möglichkeit, wirtschaftlich, das heißt mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis, vorzugehen.

Neu aufgenommen wurde in § 556 Abs. 3 BGB die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes als sogenannte Ausschlussfrist, wie sie bisher gesetzlich nur für den sozialen Wohnungsbau geregelt war. Dies hatte zur Folge, dass

nach Ablauf der Frist über die Vorlage der Abrechnung der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen ist, es sei denn, dass er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (etwa bei verspäteter Zusendung von Gebührenbescheiden der Versorgungsunternehmen).

Eine weitere Änderung ist die Einwendungsfrist des Mieters in § 556 Abs. 2 Satz 3 BGB. Der Mieter muss nunmehr seinerseits Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitteilen. Danach ist dies nicht mehr möglich, es sei denn, er hat die verspätete Einwendung

nicht zu vertreten. Soweit der Mieter innerhalb dieser Frist die geltend gemachten Nachzahlungsbeträge an den Vermieter leistet oder seinerseits eine Guthabenszahlung annimmt, handelt es sich um ein deklaratorisches Schuldbekennnis, so dass der Mieter bereits ab diesem Zeitpunkt, also gegebenenfalls auch vor Ablauf der Jahresfrist, mit weiteren Einwendungen ausgeschlossen ist. Die Einwendungsfrist läuft dann entsprechend vorher ab.

Aufgrund der Neufassung des § 284 Abs. 3 BGB durch das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen tritt ein Verzug des Mieters hinsichtlich eventueller Nachforderungsansprüche aus der Betriebskostenabrechnung nunmehr 30 Tage nach Zugang der Rechnung ein, auch ohne dass eine Mahnung des Vermieters erfolgt. Die Festlegung bedeutet, dass der säumige Mieter nach Fristablauf Verzugszinsen zahlt. Sie liegen derzeit bei fünf Prozent über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank, werden aber im Hinblick auf die Anpassung an die EU-Vorschrift voraussichtlich angehoben.

In § 556 a BGB wird erstmals eine gesetzliche Regelung über die anzuwendenden Abrechnungsmaßstäbe getroffen. Jetzt ist vorgeschrieben, dass bei Fehlen einer vertraglichen Festlegung grundsätzlich die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche abzurechnen sind. Weiter ist in § 556 a Satz 2 BGB verbindlich bestimmt, dass die Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch abhängen, dann auch nach dem Verbrauch abgerechnet werden müssen. Es wird klargestellt, dass der

(Fortsetzung von Seite 6)

Mieter keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Einbau von Geräten zur verbrauchsabhängigen Erfassung habe (Kaltwasseruhren). Während der Vermieter nach § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB gezwungen ist, eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorzusehen, will § 556 a Abs. 2 BGB dem Vermieter die Möglichkeit einer entsprechenden Umlage auf verbrauchsabhängige Abrechnung einseitig geben. Damit soll offenbar nicht nur mehr Abrechnungsgerechtigkeit geschaffen, sondern auch der sparsame und kostenbewusste Umgang mit Energie gefördert werden. Die neue Bestimmung findet Anwendung sowohl für Fälle, dass die Parteien bisher einen anderen Maßstab vereinbart hatten, als auch dann, wenn bislang gar keine oder nur eine teilweise gesonderte Umlage vereinbart war. Der Vermieter muss das einseitige Bestimmungsrecht vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes durch einseitige Erklärung ausüben. Die Erklärung, verbrauchsabhängig abrechnen zu wollen, bedarf entbürokratisierend nicht der Schriftform.

Neu ist nach § 560 Abs. 4 BGB auch die Bestimmung, dass bei einer vereinbarten Vorauszahlung jetzt jede Vertragspartei nach einer Abrechnung einseitig durch die Erklärung in Textform eine Anpassung auf angemessene Höhe vornehmen kann. Zum Wechsel führen veränderte Verbrauchsgewohnheiten der Bewohner oder deren zahlenmäßige Fluktuation innerhalb von Wohneinheiten. Für beide Seiten ist deshalb die geschaffene Anpassungsmöglichkeit als sinnvoll zu werten.

Das Mietrechtsreformgesetz – die wichtigsten Änderungen

Am 1. September 2001 trat die Neuregelung in Kraft

Regelungsbereich	Änderungen
Mieterhöhung	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Einführung von qualifiziertem Mietspiegel und einer Datenbank ↗ Herabsetzung der Kappungsgrenze von bisher 30 auf jetzt 20 Prozent ↗ Verlängerung der Klagfrist auf drei Monate ↗ Modernisierungsmieterhöhung auch bei Stromeinsparmaßnahmen ↗ Wirkungszeitpunkt der Modernisierungserhöhung einen Monat später ↗ Abschaffung der Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerungen
Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Duldungspflicht auch für Stromeinsparmaßnahmen ↗ Einbeziehung auch von sonstigen Haushaltsangehörigen in der Abwägung ↗ Herabsetzung der formalen Anforderungen an die Ankündigung
Mietpreisüberhöhung	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Ausweitung der Möglichkeit, sich auf erhöhte laufende Aufwendungen berufen zu können, und zwar auf den gesamten Wohnungsbestand
Vereinbarungen über Mieterhöhungen	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Staffelmieten auch über mehr als zehn Jahre Laufzeit ↗ Indexmieten auch bei Laufzeiten unter zehn Jahren
Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Einführung einer Abrechnungs- und Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnungen ↗ Einführung einer Frist zur Geltendmachung von Einwendungen durch den Mieter ↗ Abschaffung von Mieterhöhungen wegen Betriebskostensteigerungen bei Brutto- und Teilinklusionsmieten ↗ Abrechnungsschlüssel bei fehlender Vereinbarung immer Anteil der Wohnfläche
Kündigung des Mietvertrages	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Kündigungsfrist für den Mieter immer drei Monate ↗ Kündigungsfristen für den Vermieter verlängern sich auf (nur noch) bis zu neun Monate ↗ Einführung einer Kündigung aus wichtigem Grund ↗ Kündigung des Erben ohne berechtigtes Interesse ↗ Flexibilisierung bei den Kündigungssperfristen nach Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen
Zeitmietvertrag	<ul style="list-style-type: none"> ↗ Abschaffung des einfachen (weil nicht mit Befristungsgründen versehenen) Zeitmietvertrages ↗ Verlängerung des qualifizierten Zeitmietvertrages auch über fünf Jahre ↗ Abschaffung des Fortsetzungsanspruches



Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurde die Abfuhr von Sperrmüll sowie von Schrott, Elektronikschrott und Altkühlgeräten neu geregelt. Im Jahre 2002 wird in den Städten

- Meiningen
einschl. der Ortsteile
Dreißigacker, Helba und
Welkershausen
- Schmalkalden einschl.
der Ortsteile Weidebrunn,
Aue, Näherstille,
Reichenbach, Volkens
und
- Zella-Mehlis

Abfallabfuhr – ab 1. Januar 2002 nur auf Anforderung

Großwohnanlagen stimmen Einzelfall ab

der auf bewohnten Grundstücken anfallende Sperrmüll und die bisher auch zu diesen Terminen bereitgestellten Schrott- und Elektronikschrottmengen sowie Altkühlgeräte auf An-

forderung abgeholt. Dazu stehen im Kalenderjahr insgesamt neun Wochen zur Verfügung. Alle anderen Ortsteile finden ihre Entsorgungstermine wie gewohnt im „Entsorgungskalender 2002“.

Wie soll dieses Vorhaben nun konkret abkaufen?

A. Bei Grundstücken mit Einzel- und kleineren Mehrfamilienhäusern:

1 Schritt

Was und wieviel fällt an?
Hier ist zunächst die folgende Definition des Wortes Sperrmüll hilfreich:



Dem Sperrmüll sind diejenigen festen Abfälle zuzuordnen, die nicht mit Baukörpern fest verbunden sind und die infolge ihres Gewichtes oder ihrer Größe nicht in Mülltonnen entsorgt werden können.

- ▶ Autoteile, Felgen, Reifen
- ▶ Gasflaschen und andere Druckbehälter
- ▶ Batterien, Schadstoffe (Haushaltschemikalien, Leuchtstoffröhren, flüssige Farben ...)

Kein Sperrmüll

- ▶ Bauschutt und Gegenstände, die mit dem Haus fest verbunden waren (Fenster, Türen, Dachpappe...)
- ▶ Gartenabfälle, kompostierbare Abfälle
- ▶ Holzabfälle wie Verschlag- od. Bauholz, Schuppen, Ställe der Kleintierhaltung
- ▶ und vor allem kein, auch nicht in Kisten oder gar in Gelben Säcken verpackter Restmüll, der nach Größe und Anfall regelmäßig in die Müllbehälter oder zusätzlichen Müllsäcke eingebracht werden kann.

- ▶ Möbel, Möbelteile (Schränke, Polstermöbel, Tische, Stühle, Bettgestelle ...)

Abfallart Sperrmüll

- ▶ Fußbodenbeläge, Teppiche, Matratzen, Federbetten
- ▶ Lampenschirme, Gardinenleisten, Rollos
- ▶ Koffer, Kunststoffkisten, -körbe, -eimer (ohne Grünen Punkt)
- ▶ Kinderwagen, Spielzeug

Dabei sollen die Gegenstände 50 Kilogramm und eine Höchstabmessung von 2 m x 1 m x 1m nicht überschreiten.





Ebenfalls nicht zum Sperrmüll, aber zur anzufordernden Abholung gehören

- ▶ **Haushaltsgroßgeräte, wie Gas- und Elektroherde, Waschmaschinen, Herde, Öfen und weiterer Schrott**
- ▶ **weiterer Elektronikschrott wie PCs, Unterhaltungselektronik, Bildschirme, Staubsauger, Mikrowellen**
- ▶ **Altkühlgeräte (Fassungsvermögen bis 400 l)**

In Zweifelsfällen bezüglich der Zuordnung von bestimmten Abfällen zum Sperrmüll vorher in der Abfallberatung unter Telefon (0 36 93) 4 85, -6 38, -2 87, -289, -2 90 nachfragen.

2 Schritt

Ausfüllen der im Entsorgungskalender veröffentlichten Postkarte

Die Postkarte ist durch den Grundstückseigentümer oder durch von ihm Beauftragte (Anschlusspflichtige) ordnungsgemäß mit Angabe aller abzuholenden Gegenstände und geschätzter Menge (bis zirka 3 m³/ Abfuhr) vollständig auszufüllen und wie angegeben an das Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, zu versenden. Besonders zu beachten ist die Vollständigkeit aller Eintragungen, um eine reibungslose Bearbeitung und damit zugleich eine effektive Touren- und Mengenplanung zu ermöglichen.

3 Schritt

Mitteilung des Entsorgungstermins an den Grundstückseigentümer

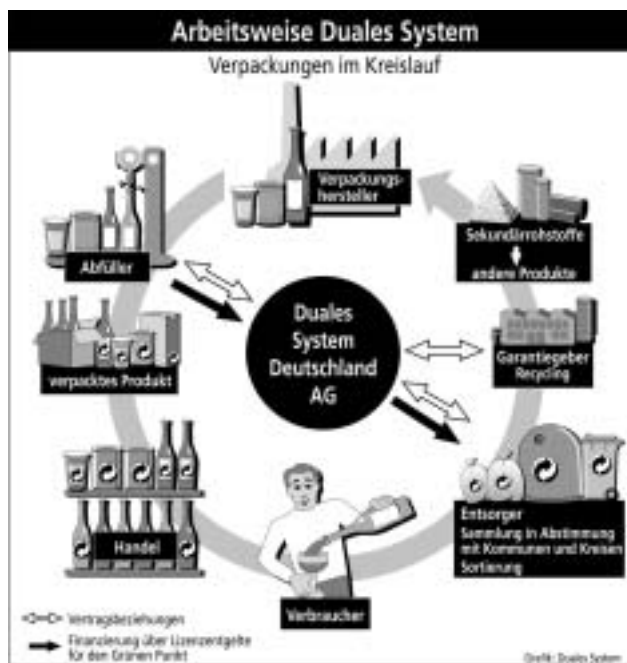
Der Grundstückseigentümer erhält eine Mitteilung, an welchem Tag je nach An-

meldungstermin innerhalb der vorgesehenen neun Wochen sein Grundstück zur Sperrmüll- bzw. Abfuhr der anderen Abfallarten angefahren wird. Die abzutransportierenden Abfälle sind dann frühestens am Vorabend, spätestens jedoch bis um 6.00 Uhr

des benannten Abholtermins, so bereitzustellen, dass eine eindeutige Zuordnung zum angeschlossenen Grundstück erfolgen kann. Das gilt ausdrücklich auch für nicht vom Sperrmüllfahrzeug direkt, aber am festgelegten Standplatz anfahrbare Grundstücke.



◀▶ Der Kreis im Bild unten schließt sich: Hersteller und Abfüller nutzen entsprechend ihrem Vertrag mit dem Dualen System den Grünen Punkt auf ihren Verkaufsverpackungen. Er zeigt an, dass für die Verpackungen ein Lizenzentgelt gezahlt wurde, mit dem deren Sammlung, Sortierung und Verwertung finanziert wird. Die Abfüller beliefern den Handel mit verpackten Produkten. Verbraucher geben nach Gebrauch die leeren Verpackungen in die Sammelbehälter des Dualen Systems. Die Entsorger sammeln und sortieren die Verpackungsabfälle, die von den Garantiegebern abgenommen und den Verwertungsbetrieben zugeführt werden. Durch Recycling entstehen aus gebrauchten Verpackungen Sekundärrohstoffe und neue Produkte. ▶◀ Im Bild oben recycelt ein Mitarbeiter alte Kühlschränke – Produkte, die als Sperrmüll nicht geeignet sind.



4 Schritt

Aufräumen

Sind nach erfolgter Anfuhr Gegenstände nicht vom Entsorger erfasst worden, sind durch die Abfallzeuger oder -besitzer unmittelbar danach oder spätestens einen Tag nach der Abfuhr die öffentlichen Flächen zu beräumen.

Unvorhersehbares

Ist eine Abholung zum angekündigten Termin nicht erfolgt, ist dies umgehend, spätestens einen Tag danach, dem Amt für Abfallwirtschaft im Landratsamt mitzuteilen. Dann wird im Einzelfall über eine möglichst optimale Entsorgung entschieden.

B. Angeschlossenes Gewerbe und Einrichtungen

Auch angeschlossene Gewerbebetriebe und öffentliche oder private Einrichtungen können bei Nutzung des Haushaltstarifes die Sperrmüllsammlung für haushaltsübliche Mengen (bis 3 m³) nach oben genannter Verfahrensweise anfordern.

C. Großwohnanlagen

Die Grundstückseigentümer bzw. Wohnungsverwalter stimmen im Einzelfall pro Grundstück die vorgesehenen Termine mit dem Entsorger ab. Die Mieter wenden sich direkt an ihre Hausverwalter.



Nicht mehr aufzuhalten – es beginnt die EURO-Zeit

DER MIETER platzt mitten hinein, und zwar nicht nur in die allgegenwärtigen Vorbereitungen für die Weihnachts- und Neujahrsfeierlichkeiten. Seit 17. Dezember macht ER das sowie geschäftige Treiben zusätzlich „verrückt“: In den Banken und Sparkassen harren gepackte „Starter-Kits“ auf erste Käufer. Sinn der im Wert von 20 DM zusammengestellten Münzmischungen ist es, die vorsichtige Kontaktaufnahme mit dem gesetzlichen Zahlungsmittel zu ermöglichen, das am 1. Januar 2002 in zwölf europäischen Ländern Gültigkeit erlangt. Am Neujahrstag nimmt nämlich der EURO volle Fahrt auf – an allen Geldautomaten hat die Deutsche Mark endgültig ausgedient. Auf noch kurzer Wegstrecke – bis zum 28. Februar 2002 – fährt der Geldzug aber weiter zweigleisig, so dass hektisches Verhalten „zwischen den Jahren“ unangebracht wäre. Trotzdem Pech für ausgemachte DM-Fans – deren Zeit ist uniderrücklich abgelaufen.



Sicheres Wohnen verlangt das tägliche Mittun

Verantwortung vor allem nach Sanierung

Zu den unbestreitbaren Vorteilen eines städtischen Unternehmens der Wohnungswirtschaft zählt das gute und sichere Wohnen unter Berücksichtigung einer auf Dauer bezahlbaren Miete. Dafür investieren Land, Bund und Gemeinden öffentliche Mittel in erheblichem Umfang. Neben der schwer lösbaren und in ihren Ursachen strukturell bedingten Leerstandsproblematik belasten unsere Wohnungsverwaltung vor allem solche Themen wie die ökonomische und moralische Notwendigkeit zur Verringerung der Mietschulden oder die permanente Diskussion zu Fragen des Zusammenlebens sowie der Ordnung und Sauberkeit. Insbesondere im schon sanierten Bereich vermissen wir jenes Engagement, das mit dazu beiträgt, die Pflichten der Hausordnung zu erfüllen, ruhestörenden Lärm zu verhindern, Vandalen Einhalt zu gebieten oder die in vielen Fällen unbotmäßige Tierhaltung anzuprangern. „Das täglich positive Mittun“, so WBG-Geschäftsführer Bernd Gattinger (Foto), „läge im Interesse jedes einzelnen“. Hintergrund dessen: Andernorts übernehmen verstärkt gewerbliche Unternehmen die ausbleibende Mitarbeit der Bewohner, doch führt eine solche Entscheidung zur Erhöhung der Mietnebenkosten. „Um eine engere Zusammenarbeit sind wir ständig bemüht“, unterstreicht Herr Gattinger den Willen der Verwaltung, den freilich nicht überall anzutreffenden Missständen zu Leibe zu rücken. So wurden in Schwerpunktbereichen zur besseren Vermietbarkeit Preisregulierungen veranlasst und der Bereich Technik generell angewiesen, bedarfsorientierte „Erkundungen“ zu unternehmen. Ganz klar hat sich der Service vor Ort bewährt, und so wird der Bereitschaftsdienst mit betriebseigenen Handwerkern beibehalten. Verstärkt wollen in Zukunft gerade diese Mitarbeiter auf das richtige Wohnverhalten unserer Mieter Einfluss nehmen, um die gefürchtete Schimmelbildung durch Anleitung zum fachgerechten Heizen und Lüften zu verhindern. Und hoffen dabei auf das tägliche Mittun einer wachsenden Anzahl unserer Bewohner.



Fernwärme – neuer Partner produziert verträglicher

Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung entlasten die Ressourcen der Umwelt; ebenso bewirken sie die Reduzierung der Heizkostenabrechnung. Leider geraten die Verbraucher immer wieder in die Zwickmühle regelmäßiger Preiserhöhungen, so dass ihre Bemühungen zur Kostenreduzierung nur indirekt belohnt werden. Auch WBG-Chef Bernd Gattinger erweckt bezüglich der Energiepreise keine Euphorie: „Die Heizkosten werden sich auf relativ hohem Niveau stabilisieren und eher weiter steigen. Potenziale zur Einsparung nutzen wir.“ So wechselte im Verlauf des Jahres 2001 der Dienstleister zur Versorgung mit Fernwärme. Der neue Partner, die Favorit Unternehmens-Verwaltungs GmbH mit Firmensitz auf dem Gelände des ehemaligen WKS, bietet vorteilhaftere Bezugsbedingungen als der frühere Betreiber. „Ein Umstand“, so Gattinger, „der global verursachte Preiserhöhungen“ verträglich abfedere.



Wohnungs- markt

Sophienweg 3

modernisierte 3-R.-Wohnung
im Erdgeschoss, 58,80 m²
Wohnfläche – Miete 476,00
DM zzgl. Nebenkosten

Kasseler Straße 93

3-Raum-Wohnung im Dach-
geschoss eines 3-Familien-
Hauses, 74,56 m² Wohnfl. –
Miete 507,00 DM zzgl. Neben-
kosten

Suhler Straße 15

mod. 3-R.-Wohnung im Dach-
geschoss, 62,60 m² Wohn-
fläche – Miete 626,00 DM zzgl.
Nebenkosten

Suhler Straße 15

modernisierte 4-R.-Wohnung
im 2. Obergesch., 127,96 m²
Wohnfläche – Miete 1015,00
DM zzgl. Nebenkosten

Wilhelm-Külz-Straße 20

2-Raum-Wohnung im Erdge-
schoss, 54,30 m² Wohnfläche
– Miete 350,00 DM zzgl. Ne-
benkosten

Stiller Gasse 6

3-Raum-Wohnung im 2. Ober-
geschoss, 89,29 m² Wohn-
fläche – Miete 515,00 DM zzgl.
Nebenkosten

(0 36 83)
69 03 14

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

Impressum „DER MIETER“

Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH · Steinerne Wiese 6, 98574 Schmalkalden · Tel. (0 36 83) 6 90 30, Fax (0 36 83) 69 03 26. ■ Organisation / Anzeigen: Detlev Gerlach · Tel. (0 36 81) 46 12 58 + 0170 / 4 21 41 51 ■ Layout und Text: Rolf Thieme · Tel. + Fax (0 36 81) 76 28 05 + 30 45 06, E-Mail über suhltime@aol.com ■ Satz und Druck: Resch-Druck GmbH · Klostersgasse 2, 98617 Meiningen · Telefon (0 36 93) 50 22 69, Fax (0 36 93) 50 22 68

Betriebskostenabrechnung

– Termine für das Jahr 2002 –

Monat Mai

Schmiedhof 14, Schmiedhof 24, Schmiedhof 26, Renthofstraße 64 – 70, Volkers 28, Stiller Tor 33, Stillergasse 26, Haindorfsgasse 16, Soldatensprung 3, Herrentälchen 23, Herrentälchen 25, Herrentälchen 27, Herrentälchen 29, Herrentälchen 31, Quellenweg 6, Gothaer Straße 18, Schlossküchenweg 13

Monat Juni

Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Näherstiller Straße 7, Näherstiller Straße 25, Steinerne Wiese 29, Bahnhofstraße 38, Bahnhofstraße 35, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 5, Weidebrunner Gasse 6, Künkelsgasse 11, Suhler Straße 8, Suhler Straße 15, Am Schwimmbad 6, Dieimersgraben 1, Waldhaus, Wilhelm-Külz-Straße 22, Wilhelm-Külz-Straße 20, Stillergasse 6, Teichstraße 13, Kirchhof 10, Geschwister-Scholl-Straße 6, Geschwister-Scholl-Straße 9, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Salzbrücke 7, Neumarkt 4, Neumarkt 1, Renthofstraße 5, Straße der Einheit in Mittelstille, Hauptstraße 2, Herrentälchen 33, Herrentälchen 35, Herrentälchen 43

Monat Juli

Auerweg 17, Rentenmarktstraße 7–9, Sophienweg 3, Am Walperloh 1–1g, Martin-Luther-Ring 25–37, Asbacher Straße 3, Pfaffenbach 41 c+d, Hoffnung 11, Hoffnung 22 / 24, Hölzergasse 14, Klostersgasse 2

Monat August

Näherstiller Straße 13, Stumpfelsgasse/Braugasse, Haargasse 1–9, Haargasse 2–12 / Weidebrunner Gasse 1, Haargasse 15–17, Haindorfsgasse 2–10, Kasseler Straße Nr. 93, Auergasse 1, Auergasse 11–19

Monat September

Marienweg 2–8, Marienweg 20–28, Hedwigsweg 43–47, Hedwigsweg 41–41 b, Helenenweg 3–9, Helenenweg 2–18 a, Helenenweg 23–33, Grenzweg 12–34, Schmiedhof 19 / 19 a, Näherstiller Straße 15–17 b, Weidebrunner Gasse 2, Am Boden 1–3, Martin-Luther-Ring 30–36, Kanonenweg 34, Kirchhof 17, Neumarkt 3

Monat Oktober

Stiller Tor 39, Marienweg 1, Allendestraße 24 a–d, Allendestraße 26–40, Allendestraße 42, Allendestraße 44–52, Asbacher Straße 1–11 d, Klostersgasse 3–4 a, Salzbrücke 8, Hauptstraße 12 in Mittelstille, Näherstiller Straße 7 in Asbach, Hauptstraße 10 in Mittelschmalkalden

Bereitschafts- und Havariedienst

01 72 / 3 48 80 36

Zum nahenden Fest:

**Licht,
Wärme, Rauch,
Glanz**

Phantasievolle und lebensfrohe Arbeiten prägen die jahrhunderte alte Tradition erzgebirgischen Kunsthandwerks. Heute wie einst haben die Lichter- oder Schwibbögen, Nussknacker und Weihnachtspyramiden, Faltenrockengel oder das gute alte Räucher „männl“ ihre Grundformen beibehalten, und noch immer dürfen sie auf keinem festlich geschmückten Weih-



nachtstisch fehlen. Zwar sind die Farbgebung und die Musterung im Laufe der Zeit stets dem sich wandelnden Geschmack angepasst worden, aber die stilistisch gedrechselte Figur, bemalt in kräftigen Farben, hat dabei ihren ursprünglichen Charakter bewahrt. Auch bei der Herstellung selbst hat sich nicht so viel verändert: Nach wie vor werden die Artikel im Gegensatz zur industriellen Massenproduktion Stück für Stück in sorgfältiger, detailreicher Handarbeit hergestellt, um überall auf der Welt Bewunderer zu finden.



Liebe Mieterinnen und Mieter unserer Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden,

die diesjährigen Weihnachtsfeiertage stehen unmittelbar bevor, und auch der Jahreswechsel 2002 lässt nur noch Tage auf sich warten. Wir wünschen Ihnen allen und ebenso unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren vielen Geschäftspartnern friedliche, fröhliche und erholsame Weihnachten. An der Schwelle des neuen Jahres gelten Ihnen unsere Wünsche für Glück, Erfolg und Gesundheit.



Hinweis zum Bild

Im Erzgebirge fühlen sich altingesessene Familienunternehmen wie die Blank GmbH aus Grünhainichen der ehrwürdigen Tradition des Schnitzerhandwerks verpflichtet. Hier ist jene große Schar von Figuren zu Hause, die noch heute Stück für Stück in 150 Arbeitsgängen aus einheimischen Hölzern, wie beispielsweise Buche, Ahorn, Rotbuche oder Esche und Birnbaum, gefertigt werden. Mit liebevollen Details ausgestattet, stellen sie begehrte Sammlerobjekte dar; ob als reizende Musikanten, als phantasievolle Schwebengel oder als – so mit Räucherkerzen bestückt – genüsslich paffende „Männl“.