

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

DER MIETER

Das Magazin
der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH
11. Ausgabe · Dezember 2004



INHALT:

- ◆ Quoten, Reformen und Konzepte – Aufgabenvielfalt nimmt weiter zu
- ◆ Hartz I bis IV – moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt
- ◆ Weitere Regelungen ab 1. Januar 2005
- ◆ Mieter haben auch Pflichten
- ◆ Parkflächensanierung: Erstling bleibt nicht allein
- ◆ 120 Studenten nutzen Wohnungsangebote
- ◆ Fachwerkhaus ruft SOS
- ◆ Nachbarn im Krach – Ratschläge für besonnenes Verhalten

Studenten der Fachhochschule Schmalkalden haben in unserer Wohnungsbaugesellschaft zahlreiche Wohngemeinschaften gegründet – eine Tendenz, die unsere Unterstützung findet.

Quoten, Reformen und Konzepte – Aufgabenvielfalt nimmt weiter zu

Studenten entspannen Leerstandsquote

Mit einer Leerstandsquote von elf Prozent des Bestandes befindet sich die Wohnungsbau GmbH Schmalkalden in einer Position des Hoffens und Bangens. Während viele andere Vermieter aufgrund einer Quote von mehr als 15 Prozent die verbesserten gesetzlichen Maßnahmen zur Regelung der Altschulden als vorteilhaft betrachten, hoffen Unternehmen, wie eben gerade unsere Wohnungsbaugesellschaft, auf die mittel- und langfristigen Auswirkungen, die u. a. damit verbunden sind, dass Schmalkalden mit seiner Fachschule immer wieder – und immer öfter – zur vorübergehenden Heimat der hier Studierenden avanchiert. Und das ist nur einer der aktuell höchst bedeutsamen wohnungspolitischen Aspekte...



«» Die im Martin-Luther-Ring 25–29 u. a. durch die Türen- und Fensterbauer Ilgen & Krech (siehe Seite 9!) teilsanierte Wohnanlage ist ein weiteres gutes Beispiel dafür, dass innerhalb unserer Wohnungsbaugesellschaft werterhaltende Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung der einzelnen Wohnstandorte beitragen und durch unsere Mieter angenommen werden.

Als eines von 3200 Mitgliedern des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen GdW bekennt sich auch die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden zu dessen grundsätzlicher wohnungspolitischer Zielsetzung – nämlich gutes und sicheres Wohnen zu einem allgemein akzeptablen Preis-Leistungsverhältnis zu gewährleisten. Dabei befinden wir uns auch deutschlandweit in guter Gesellschaft, denn die vom GdW repräsentierten Unternehmen bewirtschaften 30 Prozent des in West und Ost vermieteten Wohnungsbestandes. In den neuen Ländern wird sogar nahezu jede zweite Mietwohnung von Unternehmen des



GdW-Bereiches bewirtschaftet. »Dabei«, so eine der Grundaussagen des erst am

«» Auch der Wohnstandort »Herrentälchen« nimmt Jahr um Jahr an Attraktivität zu und ist nach der komplexen Sanierung des Hauses Nr. 33 (in der Bildstaffel links oben) zum schon sehenswerten Quartett angewachsen. Ob neue Dächer, Fenster, Fassaden, Hauseingänge oder Treppenhäuser – die auch mit Fördermitteln finanzierten Modernisierungsmaßnahmen haben entscheidend zur spürbaren Verbesserung der Wohnsituation beigetragen.

WBG-Daten zur Mietentwicklung / Instandhaltung + Modernisierung

Jahr	Anzahl Wohnungen	Wohnungen m ²	Mieteinnahmen		IH/IS T€	Modernisierung	
			T€	€/m ² monatl.		T€	€/m ² jährl.
1991	2406	142.769	1.275,20	0,74	1.943,30	0,00	13,61
1992	2329	136.126	2.020,70	1,24	2.105,00	777,90	21,18
1993	2243	129.370	3.585,00	2,31	1.614,40	1.440,50	23,61
1994	2186	124.729	3.766,90	2,52	652,80	6.018,10	53,48
1995	1862	106.127	4.010,60	3,15	931,70	6.175,30	66,97
1996	1811	102.286	4.110,90	3,35	843,50	4.808,10	55,25
1997	1804	101.805	4.175,20	3,42	550,30	4.388,20	48,51
1998	1785	100.546	4.190,40	3,47	832,40	1.973,10	27,90
1999	1783	100.433	4.178,70	3,47	1.531,90	1.577,30	30,96
2000	1780	100.114	4.170,00	3,47	666,20	1.325,90	19,90
2001	1797	100.711	4.143,00	3,43	489,30	525,20	10,07
2002	1803	101.177	4.159,20	3,43	550,50	1.248,40	17,78
2003	1804	100.177	4.138,00	3,41	558,80	638,30	11,83
Gesamt					13.270,00	+ 30.896,30	
Instandhaltung / Mod. ges.						= 44.166,30	

(Fortsetzung von Seite 2)

20. Oktober 2004 in Mannheim stattgefundenen GdW-Verbandstages, seien »die regionalen Wohnungsmärkte zunehmend uneinheitlicher und geprägt durch die ökonomischen und soziodemographischen Ungleichgewichte zwischen den einzelnen Regionen«. Das aber bedeutet nichts anderes, als dass Angebotsüberhänge und Leerstände in ökonomisch schwachen Regionen ebenso mit deutlichen Abwanderungstendenzen verbunden sind, wie die nicht seltenen Nachfrageüberhänge und Wohnungsengpässe in wirtschaftlich dynamischen Gebieten. Diese bereits heute deutlich erkennbare Realität bestimmt somit auch künftig die Wohnungsmärkte – eine Tatsache, die zweifellos alle Wohnungsanbieter vor immer neuartige Herausforderungen stellt. So praktizieren die betroffenen Wohnungsunternehmen längst

»zielgruppenspezifische Angebotsstrategien«. Gerade auf diesem Sektor ist beispielsweise unsere WBG außerordentlich bemüht, die Studentinnen und Studenten der örtlichen Fachhochschule zum Abschluss von gemeinschaftlichen Mietverträgen zu bewegen und dafür solche Voraussetzungen zu schaffen, die diesen Entscheidungsprozess erleichtern. Allgemein gilt: Nicht nur die Wohnung und deren Anpassung an die individuellen Wünsche der Mieter, sondern der gesamte Bereich rund um die Dienstleistung Wohnen werden zum Gegenstand zeitgemäßer Wohnraumvermittlung. Damit nimmt die zu entwickelnde Servicequalität – man denke nur an die Probleme des ruhenden Verkehrs, an die Einflussnahme auf den Ausstattungsgrad der Wohnung, an das Zusammenleben von jung und alt oder an die Gestaltung der kommunalen Infrastruktur – weiter an Bedeutung zu.

Auf den gesamten deutschen Wohnungsmarkt prasseln ab 1. Januar 2005 darüber hinaus und ausnahmslos die in den zurückliegenden Monaten heiß diskutierten Problemfelder hernieder. Eingebettet in die von der Bundesregierung initiierte »Agenda 2010« soll eine umfassende Reform der Arbeits- und Sozialpolitik Gesamtdeutschlands die Wettbewerbsfähigkeit insbesondere der ostdeutschen Länder entscheidend erhöhen. Unter Beachtung und mittels der gewollten Straffung der sozialen Sicherungssysteme sowie unter dem Eindruck des unaufhaltsamen Wandels der »kippenden« Bevölkerungsstruktur stellt die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe das Kernelement all dieser Reformbestrebungen dar. DER MIETER hat wichtige Fakten und Gesetzestexte gesammelt und veröffentlicht die informativen Details zwischen »Hartz I und IV« auf Seite 5 dieser Ausgabe.

Unsere Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden will und wird die geschilderten Aufgaben und Ziele entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten unterstützen. Ein ganz wesentlicher und schon in den beiden letzten Ausgaben von DER MIETER beschriebene Aspekt nahm und nimmt das durch die Bundesregierung geförderte Programm »Stadtumbau Ost« ein. Durch das bis zum Jahre 2010 zu aktualisierende »Entwicklungskonzept Schmalkalden« ist unsere Kommune in das staatliche Förderprogramm eingebunden. Der Stadtumbau zielt vordergründig auf eine Stärkung der Innenstädte und auf eine Verbesserung der dortigen Lebensverhältnisse. Deshalb fördert das Programm neben dem Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnungen vor allem die Aufwertung solcher historischer Gebäude, wie man sie bei uns auch in der Weidebrunner Gasse 13 (Seite 13!) findet.

Am 1. Januar 2005 ist es nun soweit: Nach äußerst kritischen gesellschaftlichen Auseinandersetzungen tritt das »Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt« in Kraft. DER MIETER hat wichtige Details der Neuregelungen ausgewählt und entspricht damit auch einer Forderung der Bundesregierung – die Bürger nicht nur umfassend zu informieren, sondern diese auch darauf hinzuweisen, dass ihnen der Gesetzgeber ganz allgemein eine Pflicht zur Eigeninformation auferlegt.

■ **Kurz zur Geschichte von »Hartz IV«:** Das Gesetz wurde am 16. Dezember 2003 vom Deutschen Bundestag und am 9. Juli 2004 vom Bundesrat mit den Stimmen aller großen Parteien, einschließlich denen der Opposition, verabschiedet, und zwar nachdem die CDU / CSU im Vermittlungsausschuss noch einige gravierende Verschärfungen bewirkt hatte. »Hartz IV« regelt die Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe auf dem Leistungsniveau der bisherigen und in manchen Punkten etwas veränderten Sozialhilfe – fortan geführt unter der amtlichen Bezeichnung »Arbeitslosengeld II« (ALG II).

■ **Arbeitslosengeld I und II:** Das bisherige Arbeitslosengeld, die gesetzliche Leistung zum Lebensunterhalt aus der Arbeitslosenversicherung, wird auf die Hälfte der bisherigen Laufzeit reduziert und für nur noch zwölf Monate als Arbeitslosengeld I ausbezahlt; parallel werden die Arbeitslosenhilfe der Bundesagentur für Arbeit und die Hilfen zum Lebensunterhalt der Kreise und Kommunen als steuerfinanzierte Sozialleistungen zum Ar-

»Hartz I bis IV« – moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt

Mietzahlungen zumeist durch den Staat



Die als Hartz I bis Hartz IV in die deutsche Umgangssprache eingegangenen Begriffe für das offiziell so bezeichnete »Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt« haben im zurückliegenden Jahr die Gemüter erhitzt und waren wegen ihrer Brisanz dafür bestimmt, eine handfeste Regierungskrise auszulösen. Im quasi allerletzten Moment veranlasste die Bundesregierung im vergangenen August – unter dem Druck massivster Proteste auch aus den eigenen Reihen – zwei die Volksseele beruhigende Korrekturen: nämlich die umstrittene Spareinlage eines jeden Kindes ohne negative Auswirkungen für die Anspruchsberechtigten von ursprünglich 750,- auf nunmehr 4100,- € anzuheben und zweitens die drohende Zahlungslücke beim Übergang zum Arbeitslosengeld II durch die Auszahlung schon Anfang Januar 2005 zu schließen.

beitslosengeld II zusammengeführt. Wer keine Ansprüche (mehr) auf die Versicherungsleistung »Arbeitslosengeld I« erfüllt, fällt dann in die Kategorie »Arbeitslosengeld II«.

■ Wichtige Neuregelungen für das Arbeitslosengeld II:

- Die Regelungen zum Arbeitslosengeld sind im Sozialgesetzbuch II verankert.
- Die Regelleistung des Arbeitslosengeldes II beträgt 345 € (West + Berlin) bzw. 331 € (Ost) pro Person. Die Kosten für Unterkunft und Heizkosten werden von der Agentur für Arbeit übernommen. Paare erhalten 90 Prozent des Regelsatzes, also 622 € im Westen und Berlin und 596 € im Osten. 15 bis 18 Jahre alte Kinder erhalten 80 Prozent (West: 276 – Ost: 265 €), Kinder bis 14 Jahre 60 Prozent (West: 207 – Ost: 199 €) des monatlichen Regelsatzes. Hinzu kommen einmalige Leistungen, etwa für die Erstausstattung der Wohnung, für Bekleidung oder für mehrtägige Klassenfahrten sowie für die Beiträge zur Sozialversicherung, die von der Agentur für Arbeit übernommen werden.
- In der Arbeitsvermittlung sollen Langzeitarbeitslose mit speziellen Eingliederungsverträgen dazu verpflichtet werden, sich auch selbst um Arbeit zu bemühen. Während früher die Betreuungsrelation bei 1 zu 800 lag, werden ab 1. Januar 2005 von einem(r) Mitarbeiter(in) nicht mehr als 150 Personen und ab Juli 2005 sogar nur noch 75 Personen zu betreuen sein.
- Künftig dürfen ALG-II-Empfänger mehr Geld hinzuverdienen als ihnen das bislang in der Sozialhilfe möglich war. So dürfen bei einem 400-Euro-Job 60 € vom ALG II behalten wer-

Wohnungsbaugesellschaft

5

Schmalkalden mbH

den. Und bei 900 € im Monat sind es zirka 210 €. Ab einem Bruttoeinkommen von 1500 € monatlich werden die Einkünfte allerdings voll auf das Arbeitslosengeld II angerechnet. Einkünfte aus den so genannten Ein-Euro-Jobs hingegen, also den gemeinnützigen Arbeitsgelegenheiten, werden weder versteuert noch angerechnet.

- Wer jünger als 25 Jahre ist, wird sofort in ein Praktikum, eine Ausbildung, eine berufsvorbereitende Qualifizierung vermittelt und hat darauf Rechtsanspruch. Bei Nichtannahme wird sofort die Leistung gesperrt.
- Langzeitarbeitslose müssen zukünftig jeden legalen Job annehmen, sofern er nicht sittenwidrig ist, d. h., ihr Lohn darf nicht mehr als 30 Prozent unter dem ortsüblichen Lohn liegen.

- Für Empfänger des Arbeitslosengeldes II werden die Beiträge in die Sozialversicherungssysteme (Rente, Kranken- und Pflegeversicherung) vollständig bezahlt. Damit werden die zirka 1,1 Millionen ehemaligen Sozialhilfeempfänger erstmals diese Versicherungsleistungen vom Staat bezahlt bekommen.
- Wer eine legale Arbeit ablehnt, dem wird das Arbeitslosengeld II für drei Monate um zirka 100 € gekürzt und für Personen unter 25 Jahren evtl. sogar ganz gestrichen und durch Gutscheineleistungen ersetzt.
- Die Kommunen erhalten vom Bund 3,2 Milliarden Euro, so dass sie um zirka 2,5 Milliarden Euro entlastet werden; 69 Kommunen dürfen ihre Langzeitarbeitslosen mittels Optionsmodell selbst betreuen.

»Hartz I« Gesetzliche Grundlage ist das »Erste Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt«, das am 1. Januar 2003 in Kraft trat. Ziel war die Erleichterung von neuen Formen der Arbeit. Dieses Gesetz regelt u. a. die »Voraussetzungen für die Gründung von Personal-Service-Agenturen durch die Arbeitsagentur und freie Träger, die Förderung der beruflichen Weiterbildung durch die Arbeitsagentur sowie das aufzubringende Unterhaltsgeld für die Arbeitsagentur.

»Hartz II« Gesetzliche Grundlage ist das »Zweite Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt«, ebenfalls in Kraft getreten am 1. Januar 2003. Darin werden die neuen Beschäftigungsarten geregelt – so der »Mini-Job« und die »Ich-AG« inkl. dem damit verbundenen Existenzgründungszuschuss sowie als begleitende Einrichtungen sogenannte »Job-Center«.

»Hartz III« Gesetzliche Grundlage ist das »Dritte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt« vom 1. Januar 2004. Dessen Schwerpunkt bildet die Restrukturierung und der Umbau der früheren Arbeitsämter in die Bundesanstalt für Arbeit ---> die Bundesagentur für Arbeit ---> die Agentur für Arbeit.



Keine Panik, da Umzüge nur in Ausnahmefällen

Das Hartz-IV-Konzept weist bezüglich der Inanspruchnahme von Wohnraum den von Arbeitslosengeld II Betroffenen »angemessenen Wohnraum« zu. »Angemessener Wohnraum« bedeutet zum Beispiel für eine vierköpfige Familie 120 Quadratmeter für eine Eigentumswohnung oder 130 Quadratmeter für das eigene Haus. Für Mietwohnungen sind die angemessenen Größen kleiner und hängen in hohem Maße von den örtlichen Gegebenheiten ab. Für Alleinlebende sind zirka 45 Quadratmeter Wohnungsgröße als angemessen anzunehmen. Da die Kommunen, die für die Bewertung des Wohnraums zuständig sind, oft über eigenen (leerstehenden) Wohnraum verfügen und für die sogenannten »Kosten der Unterkunft« aufkommen müssen, liegt eine Entscheidung allein in deren Ermessen. Die Übergangszeit für den Umzug in eine angemessene Wohnung beträgt sechs Monate – Umzugskosten und Mietkaution werden von der Arbeitsagentur getragen. Eine Veränderung zur vorherigen Regelung für Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosenhilfebezieher hat es in diesem Bereich nicht gegeben. »In der Praxis«, so versichert Bernd Gättinger, der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden (Bild), werden die Betroffenen nur in absoluten Ausnahmen zum Verlassen der Wohnung bewogen, die formulierte 45-m²-Regelung ist für uns keinesfalls ein Dogma«. Bernd Gättinger weiter: »Momentan sehe ich kaum Fälle. Und wenn doch, müssen alle Kosten, die mit dem Umzug verbunden sind, übernommen werden.«

Mehr zu Ein-Euro-Jobs

Durch die neue Möglichkeit in bestimmtem Rahmen hinzuzuerdienen, sollen sogenannte »Ein-Euro-Jobs« / Arbeitsgelegenheiten entstehen. Insbesondere Wohlfahrtsverbände wollen solche Stellen schaffen, bei denen die Betroffenen neben den Transferzahlungen eine Mehraufwandsentschädigung von zirka ein bis zwei Euro pro Stunde erhalten, die im Gegensatz zu anderen Hinzuverdiensten anrechnungsfrei bleiben. Dabei wird irrtümlich von Jobs gesprochen, denn die »Arbeitsgelegenheiten« müssen gemeinnützig sein. Auf sechs (maximal neun) Monate angelegt, enthalten die »Jobs« einen 120-stündigen »Bildungsteil«, der von Bildungsträgern durchgeführt wird. Üblicherweise soll man sechs Stunden täglich arbeiten, wobei Arbeit in Schichten und am Wochenende, je nach Bedarf, ohne Zuschläge gefordert werden darf. Durch die Arbeitsgelegenheiten im gemeinnützigen und zusätzlichen Bereich werden hauptsächlich zwei Ziele verfolgt: die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit bzw. die Wiedereingliederung an regelmäßige Arbeit (strukturierter Tagesablauf) für Langzeitarbeitslose sowie deren Integration in den regulären Arbeitsmarkt. Die Zahlungen beinhalten lediglich den Mehraufwand für Fahrtkosten und Arbeitskleidung, sind aber im Kontext mit den Leistungen des Arbeitslosengeldes II zu betrachten.

Weitere Regelungen zu »Hartz IV« ab 1. Januar 2005

Freibeträgen & »Fallmanagern« auf der Spur

Die neuen Regelungen zum anrechenbaren Vermögen der Arbeitslosengeld-II-Bezieher fallen im Vergleich zu den Regelungen für bisherige Arbeitslosenhilfebezieher und in deutlich höherem Maße für bisherige Sozialhilfeempfänger – entgegen der von der Boulevardpresse verbreiteten Meinungsmache – großzügiger aus. DER MIETER recherchierte.

Vermögensanrechnung für Langzeitarbeitslose:

Zahlreiche Freibeträge – Alter spielt eine Rolle

Vor Inanspruchnahme des Arbeitslosengeldes II muss ein Langzeitarbeitsloser von seinem anrechenbaren Vermögen leben. Zum anrechenbaren Vermögen gehören Bankkonten, Wertpapiere, Bausparverträge, Autos, Grundstücke und Eigentumswohnungen. Der Gesetzgeber hat Freibeträge für das Vermögen in Höhe von 200 € pro Lebensjahr mit einem Maximum von 13 000 € für Personen, die 1948 und später geboren sind festgelegt und 520 € pro Lebensjahr mit einem Maximum von 33 800 € für Personen, die vor 1948 geboren sind. Für Kapitallebensversicherungen, die vertragsgemäß erst ab dem Renteneintritt auszahlbar sind, gilt ein zusätzlicher Freibetrag in Höhe von ebenfalls 200 € je Lebensjahr mit einem Maximum von 13 000 €. Achtung: Alle Maximalbeträge gelten nur für Personen, wenn sie im 65. Lebensjahr noch immer Anspruch auf das Arbeitslosengeld II besitzen. Weitere Freibeträge betreffen darüber hinaus die sogenannte »Riester-Rente«, das Vermögen der im gemeinsamen Haus-

halt lebenden minderjährigen Kinder bis je 4100 €, das Vermögen der nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder, ein angemessenes Kraftfahrzeug (bisher bei Sozialhilfeempfängern nicht üblich) sowie eine »angemessene« und selbstbewohnte Eigentumswohnung. Jedes Mitglied einer »Bedarfsgemeinschaft« darf jeweils ein Auto im Zeitwert von nicht mehr als zirka 5000 € besitzen. Darüber hinaus bleiben weitere 750 € pro Person innerhalb der Bedarfsgemeinschaft anrechenbarfrei. Die so genannten Datschen sind als Grundstücke wie bisher auch zum anrechenbaren Vermögen zu zählen. Eine gesetzliche Veränderung fand hier nicht statt. Sie wurden bisher von den Behörden, insbesondere in Ostdeutschland, sehr selten berücksichtigt, da sie sich kaum zu Geld machen lassen.

»Fallmanager«, Landwirte und Zeitarbeitsfirmen:

Hartz-IV-Gesetze schon mit Auswirkungen

Das »Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt« hinterlässt zunehmend Spuren in der gesellschaftlichen Realität. So werden in Deutschlands Agenturen für Arbeit gegenwärtig »Fallmanager« ausgebildet. Deren Beschäftigungsprofil ist ab 1. Januar 2005 davon gekennzeichnet, dass man die zu betreuenden Arbeitslosen mittels »Eingliederungsplan« massiv fördert, ihnen aber auch mit Sanktionen droht, wenn sie sich einer zumutbaren Beschäftigung entziehen. Der Fallmanager soll zum festen Ansprechpartner für die Arbeitslosen werden und wird die Betroffenen auch vor vergangenem Horror wirksam schützen: der vielfach erlittenen Behördenodyssee. Geplant ist zunächst die Verantwortlichkeit eines Fallmanagers für 150, später für sogar nur 75 Arbeitslose. Das Ziel

all dieser Bemühungen: die schnellstmögliche Vermittlung in den ersten Arbeitsmarkt. Nach ersten Beobachtungen hat »Hartz IV« bereits jetzt schon dazu geführt, dass Arbeitslose ihre Bewerbungen sehr viel ernster nehmen und auch Jobs annehmen, die ihnen bisher als unattraktiv erschienen. So meldeten die Landwirte im zurückliegenden Spätsommer und Herbst ein deutlich höheres Interesse an Tätigkeiten als Erntehelfer – eine Arbeit, für die zuvor nur wenige Interessenten zu finden waren und die mehrheitlich von ausländischen Arbeitnehmern, zum Beispiel von solchen aus Polen, erledigt wurde. Entwarnung auch an der zumeist innovativen Front der Zeitarbeitsfirmen. Diese registrieren einen rasanten Anstieg von Bewerbungen und sind »über Nacht« ausgelasteter denn je.

Ombudsrat. Die von der Bundesregierung berufenen Ombudsleute oder Vertrauenspersonen Dr. Kurt Biedenkopf (CDU), Christine Bergmann (SPD) und Hermann Rappe (SPD) werden die umstrittenen Arbeitsmarktreformen treuhänderisch begleiten. Betroffene, die sich in Entscheidungen ungerecht behandelt fühlen, finden in Kompetenz und Einfluss des Ombudsrates eine Anlaufstelle, die gerade ihren »Härtefall« noch einmal genauestens prüft.

7 **Die vereinseigene Kopfstation auf der Queste ist für alle Gemeinschaftsantenne-Kunden der Garant für allzeit hohe Empfangsqualität. Derzeit werden 37 Fernsehprogramme analog übertragen – neu ist hier der Kinderkanal mit kompletter Sendezeit bis 21.00 Uhr, und danach hat auf diesem Platz und auf vielfachem Wunsch auch ein kirchlicher Sender Ausstrahlung gefunden. ARTE – nunmehr auf den Bereich S 38 verlegt – bleibt uns allen selbstverständlich erhalten. Darüber hinaus sind in digitaler Technik 27 Premiere- und 42 Fernsehprogramme aus dem ZDF-, ARD-, PRO 7- und RTL-Paket verfügbar. Unter unseren 32 Rundfunksendern erklingen neu und aktuell auch Radio Wien sowie BR IV Classic. Viele Fragen erreichen uns zur da und dort gepriesenen DVB-T-Technik: Wir sagen Ihnen, dass Sie für diesen rundfunklosen Empfang u. a. eine eigene Antenne zzgl. Box benötigen sowie in der Nähe des Senders oder aber in einer gebirgsarmen Gegend wohnen sollten.**



Sie haben noch keinen Internetanschluss?

»Gemeinschaftsantenne« sorgt für optimalen Zugang

In den Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Schmalkalden besteht die Möglichkeit, einen kostengünstigen Internetzugang über den vorhandenen Kabelanschluss zu erlangen. Der Zugang wird durch das ortsansässige Unternehmen **Gemeinschaftsantenne e.V. Schmalkalden** bereitgestellt und ist bei Bedarf dort direkt zu beantragen:

Gemeinschaftsantenne e.V. Schmalkalden
 Schmiedhof 28
 98574 Schmalkalden
 Tel. (0 36 83) 48 84 26
 Fax (0 36 83) 60 69 01
 eMail: Queste@antenne-sm.de
 Homepage: www.antenne-sm.de

Zur Inbetriebnahme eines Internetanschlusses sind auf Kundenseite die folgenden Systemvoraussetzungen erforderlich:

- Pentium-PC mit funktionsfähigem Kundensystem
- Installierte Netzwerkkarte mit RJ 45-Anschluss
- Installiertes TCP/IP-Protokoll

Erforderliche Installationsarbeiten am Kunden-PC, die über die Eintragung der IP-Nummer, des Gateways und des DNS-Servers hinausgehen, werden nach Aufwand gesondert berechnet.

Tarife/»Preisinformation Datenanschluss Privatkunden« für Vereinsmitglieder bei bestehendem Antennenanschlussvertrag:

- A – bis 200 Kbits/s
inkl. 500 MB Traffic / Monat
10,00 €/Monat
- B – bis 500 Kbits/s
inkl. 2000 MB Traffic / Monat
15,00 €/Monat
- C – bis 500 Kbits/s
inkl. 4000 MB Traffic / Monat
20,00 €/Monat

Alle Leistungen inkl. einer festen IP-Adresse für Ihren PC!

- Weiterer Traffic je 100 MB
1,20 € inkl. 16 % MwSt.
- Einmalige Einrichtungsgebühr
50,00 € inkl. 16 % MwSt.
- Kabelmodem mit Kauf
100,00 € inkl. 16 % MwSt.
(Tarifwechsel zum jeweils 1. des Folgemonats ist möglich.)
- Kabelmodem mit monatl. Miete
10,00 € inkl. 16 % MwSt.
(Tarifwechsel zum jeweils 1. des Folgemonats ist möglich.)
- Mindestvertragslaufzeit:
6 Monate, danach Kündigungsfrist ein Monat zum Monatsende
- Hinweis: Der Betrieb eines eigenen Webserver ist untersagt.

Horst Messerschmidt:

Zuverlässige Partner vom Schmiedhof

Die Kommunikationsfirma »Gemeinschaftsantenne e.V. Schmalkalden« behauptet sich in den örtlichen Unternehmensstrukturen seit nunmehr einem Jahrzehnt, und das mit wachsendem Erfolg. Hervorgegangen aus den Strukturen der Antennengemeinschaften der Vorwendezeit, führen die Beschäftigten um Geschäftsführer Horst Messerschmidt (Bild) dieses einst unter anderen Voraussetzungen begonnene Werk mit Sinn für Tradition und einer glücklichen Hand zur Aufnahme neuer Trends



beharrlich fort. So coacht »Gemeinschaftsantenne« nicht nur Internetbetrieb und -fähigkeit von Personalcomputern. Auch produziert man für den lokalen Markt Standbild-Sendungen sowie für den eigenen Informationskanal das ständig zu aktualisierende Videotext-Angebot. Folgerichtig zählen zum Kundenstamm der »Gemeinschaftsantenne« die großen Wohnungsunternehmen, viele Einzelhaushalte, die Besitzer von Eigenheimen sowie die zahlreichen institutionellen und privatwirtschaftlichen Partner in Handwerk und Gewerbe. Nach der Zukunft des Unternehmens befragt, gab Geschäftsführer Horst Messerschmidt in logischer Konsequenz die Auskunft, dass man »besonderen Wert auf die Qualität der Kundenbetreuung« lege. Eine glaubhafte Aussage! Denn das äußerst harmonische Wachsen der betriebsinternen Aufgaben verbanden die soliden Kommunikationstechniker vom Schmiedhof allenthalben mit einer in der Marktwirtschaft exzellenten Tugend: der bewusst praktizierten Bescheidenheit, und zwar selbst dann, wenn es dafür eigentlich gar keinen Grund gibt... Mit Stolz vermeldet Horst Messerschmidt daher die im zurückliegenden Jahr 2004 bewältigten Aufgaben, da man eine ganze Anzahl von Kabelempfangsplätzen in Betrieb nahm, die Empfangsqualität durch Sternverteilnetze verbesserte oder aber im Internetbereich entscheidende Weichen für den gelungenen Ausbau stellte.

Mieter haben auch Pflichten

Untersuchung zum Einsatz von Fremdfirmen



Je kleiner die Wohnanlagen umso größer die Bereitschaft der Mieter, die in den Hausordnungen verankerten Pflichten zu erfüllen. »Generell ist aber leider festzustellen«, so WBG-Vorsitzender Bernd Gättinger, »dass Ordnung und Sauberkeit zunehmend vernachlässigt werden«. Nur noch ein geringer Prozentsatz der Bewohner erfüllt die Mindestanforderungen, die sich aus der Unterzeichnung des Mietvertrages ergeben. Für die WBG-Verantwortlichen ist es daher geboten, den schon lange angedachten Einsatz von Fremdfirmen ernsthaft zu erwägen. Dafür sind in Kürze Untersuchungen zunächst für Bereiche der Innenstadt vorgesehen. Die dortigen Mieter werden in die Analyse einbezogen, um Umfang und Notwendigkeit der Fremdarbeiten gemeinsam zu beraten. Zur Debatte stehen zunächst allgemeine Arbeiten in den Außenbereichen; über die zu erbringenden Leistungen innerhalb der Gebäude sollen mit Zustimmung der Betroffenen eingangswise Festlegungen wirksam werden.



- ^ Dach- und Fassadenarbeiten
- ^ Schieferdeckerarbeiten
- ^ Flachdacharbeiten einschl. Wartung
- ^ Gerüstbau
- ^ Bauklempnerei
- ^ Wärmedämmung
- ^ Kranverleih (mit Lastkran und Hubarbeitsbühne bis 27 m Höhe)
- ^ Lecksuche mit Lecksuchgerät
- ^ Souvenirs aus Schiefer

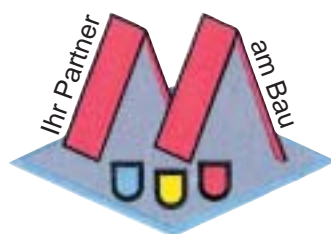


Frank Tautenhain GmbH

Schutzwiesen 4 · 98587 Steinbach-Hallenberg
 Tel. (03 68 47) 34 14 + 34 15 – p) 3 19 91
 Fax (03 68 47) 34 16 · Handy 0175 / 4 05 33 01
 ^ www.dachdecker-tautenhain.de
 eMail: info@dachdecker-tautenhain.de



«<<< Keine gravierenden Probleme mit Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sind in Wohnbereichen mit nur wenigen Mietern zu verzeichnen. Unsere Bilder links zeigen die gerade sanierten Gebäude Renthofstraße 64 und Herrentälchen 33. Für die dortigen wie für alle anderen WBG-Bewohner gilt das Prinzip der Eigenleistung insofern, als dass selbst übernommene Pflichten die Höhe der Miete beeinflussen.



Putz- und Malergeschäft

Jürgen Massi

Dipl.-Ing. (FH) / Malermeister

- Maler- und Tapezierarbeiten • Bodenbeläge •
- Innen- und Außenputz • Trockenausbau • Gerüstbau •
- Wärmedämmsysteme • Fliesen • Naturstein •
- Parkettschleif- und Anstricharbeiten • Restaurierung •

Ortsstraße 143 • 98593 Kleinschmalkalden
 Telefon (03 68 49) 2 05 55 • Telefax (03 68 49) 2 05 07



Qualität und Service vom Fachbetrieb:

Viele Visitenkarten aus Holz und Kunststoff



9

WBG Schmalkalden mbH



Die Türen- und Fensterbauer der Firma Ilgen & Krech aus dem Gewerbegebiet Nord in Wernshausen haben seit einem Dutzend Jahren in Thüringen und darüber hinaus eine schon »unendliche« Anzahl ihrer ganz besonderen Visitenkarten hinterlassen – Elemente aus Holz und Kunststoff, ohne deren ideenreiche Gestalt so manches Glanz und Charme verbreitendes Gebäude ein eher betrübliches Dasein zu fristen hätte. Dass dem nicht so ist, dafür laufen in modernsten Produktionshallen u. a. CNC-gesteuerte Fertigungsstraßen, eine Fenster- und Türen-Dübelbohrstation nimmt es mit der Genauigkeit in höchstem Maße ernst und eine mit handwerklicher Tradition und Meisterschaft verbundene individuelle Produktausführung erlaubt für jeden Kundenwunsch das passende Modell. Erst unlängst erhielt der profilierte Fachbetrieb im Fassadenwettbewerb 2004 einen begehrten Handwerkerpreis. Diese Auszeichnung sowie die gesamte Produktpalette darf im Firmensitz besichtigen, wer im März 2005 die jährliche Hausmesse besucht. Auf eine Begegnung dort freut sich aber auch zu allen anderen Zeiten ein Team, das mit seinen »Visitenkarten« auch in Zukunft beeindrucken will.

Wir sind da,
wenn Sie uns brauchen!

Ständige
Ausstellung im Haus!



Aus eigener Produktion:

- Holz- und Kunststoff-Fenster
- Haustüren
- Nebeneingangstüren
- Montage am Bau
- Innentüren
- Innenausbau
- Vertrieb von Rolläden in Alu und Kunststoff

Ilgen & Krech GmbH Fenster- und Türenbau



Unterm Bahnhof 15 • 98590 Wernshausen
Tel. (03 68 48) 2 17 31 + 2 17 32 • Fax (03 68 48) 2 17 48
eMail: ilgen-krech@t-online.de • Internet: www.ilgen-krech.de

Auch Samstags bis 12.00 Uhr geöffnet!

Ihre Heizung –
nur in besten Händen!



Mit einem Wartungsvertrag von Ihrem Heizungsfachmann können Sie beruhigt heizen. Denn mit regelmäßigen Service-Checks heizen Sie immer mit gewohnt hoher Betriebssicherheit, geringem Energieverbrauch und niedrigen Schadstoffwerten – über viele Jahre hinweg. Und: Sie wissen Ihre Buderus-Heizung immer in den besten Händen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Wärme ist unser Element **Buderus**
HEIZTECHNIK



LUTZ BICKEL
GmbH

info@hls-bickel.de

Körler Straße 9
98593 Floh/Thür.

Tel. (0 36 83) 69 23 - 0
Fax (0 36 83) 69 23 - 15

- HEIZUNG
- LÜFTUNG
- SANITÄR
- SPENGLEREI
- UMWELTECHNIK

24-Stunden-Hotline: 0171 / 7 20 49 17

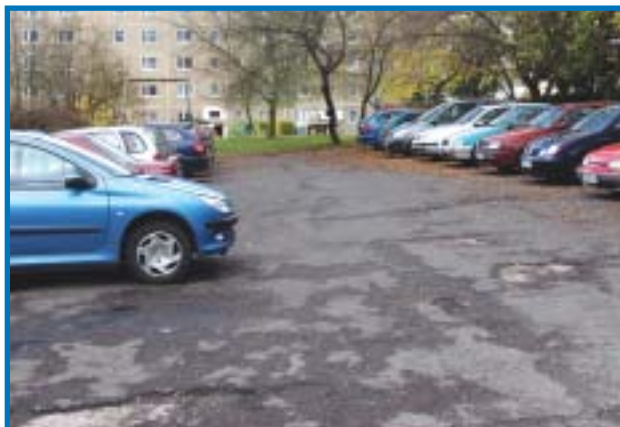
Wernshäuser Maler
GmbH



- eigener Gerüstbau • Innen- und Außenputz
- Malerarbeiten • Belagarbeiten aller Art
- Wärmedämmung • Trockenbau

Ladenverkauf in Wernshausen

98590 Wernshausen · Puschkinstraße 36
Tel. (03 68 48) 2 17 20 · Fax (03 68 48) 2 29 52



Parkflächensanierung im Martin-Luther-Ring:

Erstling bleibt nicht allein

Zur Entlastung der angespannten Situation im ruhenden Verkehr hat unser Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahr eine moderne Parkfläche im Bereich Martin-Luther-Ring 34 – 36 (Bild unten) saniert und an interessierte Anwohner zum Preis von moderaten 15,-

EURO monatlich vermietet. Die geschaffene Parkfläche hat – wie das gegenüber neu entstandene Parkhaus der Wohnungsgenossenschaft – Anteil daran, dass nunmehr die Suche nach öffentlichem Parkraum etwas aussichtsreicher als früher geworden ist. Um ihr Fahrzeug in Wohnnähe abzustellen, bedarf es seitens der Fahrzeugführer aber noch immer geschickter Manöver. Weitere Entspannung soll deshalb der Ausbau der in den Bildern oben und ganz unten einsehbaren Parkfläche im Bereich Martin-Luther-Ring 25 – 29 bewirken. Unter vorbehaltlicher Genehmigung der Fördermittel ist die Bauausführung für das Jahr 2005 vorgesehen.





Höchste Qualitätsmaßstäbe auf allen Ebenen:

Keine Kompromisse in Sachen Sauberkeit

Die »Putzteufel GmbH« in Schmalkalden arbeitet auf Grundlage der DIN ISO 9001 in Verbindung mit gütegesicherter Qualitätsarbeit nach dem deutschen RAL-Gütezeichen RAL 902. Nur 53 von 5000 Betrieben dieser Branche können in Deutschland diese Zertifizierung nachweisen.



Putzteufel GmbH
Glas- und Gebäudereinigung

- X Glas- und Gebäudereinigung
- X Garten- und Landschaftsbau
- X Hausmeister- und Winterdienst
- X Pflasterarbeiten
- X Vermietung von Klein- und Baucontainern
- X Straßenreinigung
- X Desinfektionsreinigung
- X Graffiti-entfernung
- X Schädlingsbekämpfung
- X Grundreinigung
- X Bauabschlussreinigung
- X Kur- und Krankenhausreinigung
- X Industriereinigung
- X Auslegen und Vermieten von Sauberlaufmatten
- X Teppichreinigung
- X Computerreinigung
- X Reinigung von Lamellenvorhängen

Am Turnplatz 5
 98574 Schmalkalden
 OT Näherstille
 Telefon (0 36 83) 69 36-0 · Fax 69 36-20
 Internet: www.putzteufel-gmbh.de
 eMail: info@putzteufel-gmbh.de

Die »Putzteufel GmbH« in Schmalkalden entwickelte sich seit Betriebsgründung im Jahre 1990 zu einem leistungsfähigen Dienstleistungsunternehmen mit einem umfassenden Service in den Bereichen Glas- und Gebäudereinigung sowie des Garten- und Landschaftsbau. Daraus ergab sich die Notwendigkeit, weitere Niederlassungen in Sonneberg, Erfurt, Ilmenau und im tschechischen Jablonec zu eröffnen. Im Mittelpunkt des von Geschäftsführer Egon Eckhardt geleiteten Unternehmens steht Zuverlässigkeit und Qualität, denn nur das ist die Garantie für stets zufriedene Kunden. Durch geschultes Personal, ausgereifte Technik und hochwertige Qualitätsprodukte für die Reinigung und Pflege gewährleistet die »Putzteufel GmbH« stets eine fachgerechte Arbeitsausführung und einen reibungslosen Arbeitsablauf. Die Durchsetzung der vorgegebenen Qualitätsziele ist in der Firma »Putzteufel GmbH« nicht nur »Chefsache«, sondern Hauptanliegen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Durch ein umfassendes Management ist die »Putzteufel GmbH« in der Lage, auch die Einhaltung der jeweiligen Rahmentarifverträge zu garantieren. Somit wird erreicht, dass die Belegschaft motiviert, engagiert und mit der Bereitschaft zur fachlichen Weiterbildung keine Kompromisse in Sachen Sauberkeit eingeht.

Studentinnen und Studenten als Mieter unserer Wohnungsbaugesellschaft sind ein Thema, über das zu reden sich lohnt. Wir Schmalkaldener sind froh, dass sich die schon im Jahre 1902 als »Königliche Fachschule für Kleineisen- und Stahlwarenindustrie Schmalkalden« gegründete Bildungseinrichtung auch in unserer Zeit fest etabliert hat und ausnehmend gut entwickelt. Eine erst unlängst verbreitete Pressemitteilung berichtete von der Immatrikulation weiterer 610 Studierender und damit vom Erreichen eines neuen Rekordes: Insgesamt 2880 Studenten streben gegenwärtig nach



120 Studenten nutzen Wohnungsangebote

Preis-Leistungsverhältnis unterstützt Wohngemeinschaften

Für die Stadt Schmalkalden, aber auch für unser Wohnungsunternehmen ist die Existenz und der Ausbau der Fachhochschule ein wichtiger und zunehmender Wirtschaftsfaktor.

den Ingenieurabschlüssen in den Fachbereichen Informatik, Elektrotechnik, Wirtschaft, Wirtschaftsrecht und Maschinenbau. Wenn auch die studentische Mieterschaft von einer hohen Fluktuationsrate betroffen ist, haben gerade wir als städtisches Wohnungsunternehmen großes Interesse, die Anzahl der bislang geschlossenen 120 Miet-



verträge zu erhöhen. »Wir hoffen auf weiteren Zuspruch und bieten ein annehmbares Preis-Leistungsverhältnis, das mit kurzen Wegen auf das Campusgelände verbunden ist«, wirbt WBG-Geschäftsführer Bernd Gättinger um anhaltende Nachfrage und hat dabei die weitere Absenkung der gegenwärtigen Leerstandsquote von noch elf Prozent im Auge. Diese liegt aufgrund der Existenz der Fachhochschule deutlich unter den Werten anderer ostdeutscher Städte, bringt aber dem Unternehmen nicht nur Vorteile, denn bestimmte Fördermittel werden nur bewilligt, wenn der Anteil leerstehender Wohnungen mehr als 15 Prozent bezogen auf das gesamte Unternehmen liegt. Dennoch machen die mit dem studentischen

Leben und Wohnen gekoppelten Probleme eher froh und sollen nicht zuletzt dadurch bewältigt werden, dass für mehr Verständnis unter den Mitbewohnern geworben wird. Studenten bringen nun einmal »Leben in die Bude«, haben aber, wie alle anderen Mieter, die sich aus der Hausordnung ergebenden Rechte und Pflichten einzuhalten. Verstärkt mögen die zumeist in Wohngemeinschaften Lebenden darauf achten, zu »unchristlicher Stunde« auf leisen Sohlen zu kommen; mehr Sensibilität für diese Lebensweise wünscht man sich bei allzu kritischen Mitbewohnern. Bernd Gättinger jedenfalls hofft auf noch viele Beratungsgespräche mit den FHS-Absolventen und lädt dazu in die Geschäftsstelle ein.

www.viademica.de

viademica . verlag berlin

 Ihr Partner für wissenschaftliche Fachliteratur

Inverlagnahme von Diplom- und Masterarbeiten sowie weiterer Publikationen...

Besuchen Sie viademica.verlag im Internet, und Sie erhalten diese Mieterzeitung auch als lupenreines PDF-Dokument!



Fachwerkhaus ruft SOS – Retter wollen helfen

Neue Gestalt für Weidebrunner Gasse 13?



800 000 Euro Fördermittel aus Erfurt sind erforderlich, um eines der ältesten Fachwerkhäuser des Freistaates vor dem endgültigen Verfall zu retten.



wie der Stadt Schmalkalden, plädierte auch das in der Planungsverantwortung stehende Büro der Architekten- und Ingenieure Biessmann + Büttner für die insgesamt 1,2 Millionen Euro verschlingende innerstädtische Bauerhaltungsmaßnahme. Gemeinsam hoffen nun alle Beteiligten, dass das Warten auf die Zuweisung des 800 000-Euro-Förderanteils aus der Landeshauptstadt tatsächlich die längste Zeit beansprucht hat. Spätestens im kommenden Frühjahr wären dann die nächsten konkreten Schritte zur Rettung dieses Baudenkmals zu unternehmen. Dessen herausragende Bedeutung wird deutlich, wenn man die fundierten Erkenntnisse der Architekten und Ingenieure kennt und diese kommentarlos zitiert: »Das Bürgerhaus Weidebrunner Gasse 13 ist eines der ältesten Fachwerkbauten in Thüringen. Die Zeugnisse der nachträglichen Umbau- und Gestaltungsphasen, wie etwa die spätmittelalterlichen Wandfassungen, die Außentür, die ehemalige Verkaufsoffnung sowie die unterschiedlichen Geschosshöhen aus der Renaissance, sind aus bauhistorischer Sicht als besonders aussagekräftige Zeugnisse der vergangenen Baukultur einzustufen. Deswegen ist es hier besonders wichtig, ein intelligentes und schonendes Sanierungskonzept anzuwenden.«



Gemeinschaftsantenne Schmalkalden e.V.

- Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen
- Informationsfernsehen für Schmalkalden
- Internetanschluss über Antennensteckdose

Schmiedhof 38 • 98574 Schmalkalden
 Tel.: (036 83) 48 84 26 + Fax: 60 69 01 • eMail: queste@t-online.de
Bereitschaftsdienst: 0171 / 233 08 24

Impressum

Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH · Steinerne Wiese 6, 98574 Schmalkalden · Tel. (036 83) 690 30, Fax (036 83) 690326 ■ Organisation: Detlev Gerlach · Tel. (036 82) 46 58 37 + 0175 / 323 93 90 ■ Texte, Fotos, Satz und Layout: Rolf Thieme · Tel. 0171 / 695 43 38 · eMail über suhltime@aol.com ■ Druck: Resch-Druck GmbH · Kloster-gasse 2, 98617 Meiningen · Telefon (036 93) 50 22 69 + Fax (036 93) 50 22 68 ■ timetext by www.viademica.de

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Weidebrunner Gasse 13 war jahrhundertlang ein im wahrsten Sinne des Wortes altehrwürdiges Bürgerhaus. Unbewohnbar geworden, entscheidet sich aber gerade in unseren Tagen das weitere Schicksal einer Bausubstanz, die sogar schon ministerielle Freunde gefunden hat: Während einer Beratung im Stadthotel »Patrizier« übernahm nämlich am 29. Oktober 2004 die CDU-Fraktionsvorsitzende im Thüringer Landtag, Christine Lieberknecht, die Schirmherrschaft über ein Projekt, für das sich auch der ehemalige Rektor der Fachhochschule Schmalkalden, Kultusminister Prof. Jens Goebel, aktiv einsetzt. Neben den Vertretern der Wohnungsbaugesellschaft so-

Noch immer sind viele unserer Mieter der Ansicht, dass sich bei Streitigkeiten untereinander die Wohnungsbaugesellschaft »einmisch« und nach Abwägung der gegenseitigen Argumente eine so oder so

merlautstärke«, Musik in einer Lautstärke, die deutlich vernehmbar über das Zimmer hinaus in die Nachbarwohnung dringt, nicht mehr gedeckt. »Zimmerlautstärke« setzt aber nicht voraus, »dass sich die Vernehmbarkeit der

hältnisse nicht mehr als normales Wohngeräusch in die Nachbarwohnung dringt, wird das Maß der Zimmerlautstärke überschritten. Bei dieser Abgrenzung ist sowohl auf Seiten des Musikhörers als auch des Nachbarn auf die

Spielraum, doch macht der Gang zum Amtsgericht – ähnlich wie im nächsten Fall – nur wirklichen Sinn, wenn der Widerpart das Rauchen der Friedenspfeife ablehnt.

So birgt selbst das Recht des Mieters Konfliktstoff, auf seinem Balkon Blumenkästen oder Blumentöpfe aufzustellen oder zu befestigen. Voraussetzung dafür, so der Deutsche Mieterbund (DMB), sei, dass man die Blumenkästen ordnungsgemäß befestigt hat, dass sichergestellt ist, dass sie auch bei starkem Wind nicht herabstürzen und dass sie nicht Passanten oder Nachbarn gefährden. Wichtig sei aber auch, dass sich Nachbarn durch die Balkonnutzung bzw. -bepflanzungen nicht gestört oder beeinträchtigt fühlen. Das Landgericht Berlin (67 S 127/02) entschied nun vor zwei Jahren, dass eine Mieterin ihre Balkonbepflanzungen derart zurückschneiden müsse, dass diese nicht mehr über die Brüstung des Balkons herüberragen. Hintergrund der Forderung war, dass die Mieterin in ihren Blumenkästen Knöterich gepflanzt hatte. Dieser wucherte so stark, dass er mit der Folge über die Balkonbrüstung wuchs, dass auf die darunter liegende Terrasse eines anderen Mieters ständig Blüten, sonstige Pflanzenbestandteile sowie Vogelkot fiel. Hierdurch, so das Landgericht Berlin, werde der vertragsgemäße Gebrauch der nachbarlichen Terrasse übermäßig beeinträchtigt. Befindet sich unter der Mieterwohnung ein weiterer Balkon oder eine Terrasse, müsse der Mieter bei der Bepflanzung die Belange des unten wohnenden Mieters beachten. Das sei zwangsläufig die Folge, so das Gericht, wenn abgestorbene Pflanzenbestandteile auf die unten liegende Terrasse fallen...

Nachbarn im Krach – ein gütiger Handschlag, bevor der Richter spricht

Streit auf Teufel komm raus? Nur wer es sich leisten kann!

geartete Schlichtung herbeiführt. Diesem Irrglauben gilt es einmal mehr zu begegnen, denn für den friedlichen Handschlag sind allein die Beteiligten verantwortlich. Gelingt den »Kampfhähnen« keine Einigung, müssen sie – notfalls unter Inkaufnahme auch aller finanziellen Konsequenzen – die richterlichen Instanzen bemühen...

Ein typischer Zankapfel ist seit ewigen Zeiten das Abspielen von Musik in »Zimmerlautstärke«. Was darunter in der Praxis zu verstehen ist, definierte in einem schon 1995 gefassten Urteil das Landgericht Hamburg (317 T 48/95). Zunächst stellte das Gericht fest, dass die Formulierung »Zimmerlautstärke« bei derartigen Nachbarschaftsstreitigkeiten durchaus geeignet sei, zu entscheiden, ob die Lautstärke einer Musikwiedergabe noch oder nicht mehr vom Nachbarn hingenommen werden könne. Es sei ausdrücklich nicht erforderlich, eine Höchstgrenze in Dezibel festzulegen. So werde zum Beispiel vom Begriff der »Zim-

§

Recht + Gesetz

Wer im täglichen Zusammenleben Streit sucht, findet für einen Anlass tausend Gründe. Solange in einer Auseinandersetzung keine Mietsache beschädigt wird, ist die Angelegenheit allein zwischen den Streitenden und prinzipiell ohne Schlichtungsversuch unserer Wohnungsbaugesellschaft zu befrieden. DER MIETER war ein paar Beispielen auf der Spur und rät zur Besonnenheit. Wenn »Streitfälle« nämlich erst vor den Gerichten landen, sind zumeist die Tischtücher zerschneiden – und Ärger machen auch noch die Kosten.

Musik auf den Raum des Wiedergabegerätes beschränkt und keine Geräusche zum Nachbarn dringen. Denn eine Lautstärke, die unter den gegebenen Umständen ein befriedigendes Hörergebnis gestattet, muss dem Mieter einer Wohnung möglich sein. Erst wenn die Lautstärke über das hinaus geht, was unter Einbeziehung der baulichen Ver-

Person eines »vernünftigen« Mitbewohners abzustellen. Der verständliche Wunsch auf originalgetreuen Musikempfang, der einem Konzerterlebnis nahe kommt, ist ebenso wenig ausschlaggebend, wie eine besondere Empfindlichkeit oder Musikfeindlichkeit auf der anderen Seite«. Zwar lässt dieser Richterspruch für beide Seiten einen gewissen

(Fortsetzung von Seite 14)

Es verwundert also kaum und liegt sogar in der Natur der Dinge, dass auch das Grillen auf dem Balkon oder auf der dafür vorgesehenen Freifläche nur insoweit zulässig ist, als dass die übrigen Hausbewohner nicht unzumutbar belästigt werden. Wiederum sind für den etwaigen Nachbarschaftsstreit und für dessen Bewertung vor Gericht die Umstände und die Häufigkeit entscheidend. So hielt das Landgericht Stuttgart sechs Stunden im Jahr für durchaus zumutbar. Nach Auffassung eines Bonner Gerichts wäre auch monatliches Grillen akzeptabel, wenn dies vorher mit den Mitbewohnern abgesprochen wird. Wenn der Qualm jedoch konzentriert in die Wohn- und Schlafräume der Nachbarn dringt, können schon zehn Minuten ausreichen, um dem Grillfreund per Bußgeld den Appetit zu verderben. Probleme mit anderen Mietern lokalisieren sich freilich nicht nur rund ums Grillen – auch das Trocknen der Wäsche versetzt Zeitgenossen in Rage, wenn ihnen der optische Anblick missfällt. Generell ist nämlich nicht zulässig, die Wäsche oberhalb der Brüstung bzw. des Geländers aufzuhängen, doch auch in diesem Fall gilt der Grundsatz, dass dort kein Richter spricht, wo es keinen Kläger gegeben hat.

Ob zugestellte Parkplätze, unliebsame Haustiere, abgestellte Kinderwagen, Nikotin-geruch im Treppenhaus oder das keinesfalls verbotene Duschen nach 22.00 Uhr – potentielle Gründe für Auseinandersetzungen zwischen Hausbewohnern lassen sich noch viele finden, und so sind Nachbarschaftskonflikte leider an der Tagesordnung. Und bisweilen – wir alle haben es

in absurder Weise in den Berichten um einen Maschendrahtzaun erlebt – stürzen gar boulevardträchtige Medien auf die sich offen Streitenden. Ein Wort gibt das andere, und was einst harmlos begann, endet nicht selten vor Gericht. Die dort in Regelmäßigkeit abzuhandelnden wichtigsten Streitthemen: Lärm- und Geruchsbelästigungen, Tierhaltung und nicht zuletzt konträre Auffassungen über Sauberkeit und Ordnung. Speziell in unseren Mietshäusern mit mehreren Parteien gibt es aber eine »neutralisierende« Hausordnung, die das »einträchtige Zusammenleben« der Mietparteien gewährleisten soll. Darin wird beispielsweise die Hausreinigung und die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen geregelt. Außerdem enthält sie Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor gegenseitigen Belästigungen, indem Ruhezeiten zur Einhaltung auffordern. Jeder Mieter, der die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages unterzeichnet, ist später an deren Bestimmungen gebunden und hilft aktiv, das vorhandene Streitpotential zu minimieren. Dennoch besteht Bedarf nach Krisenmanagement in umstrittenen Nachbarschaftsangelegenheiten. Es versteht sich dabei von selbst, dass man versucht, die Sache »im Guten« zu lösen. Oft hilft ein klärendes Gespräch, geführt unter Umständen mit »neutralen« Dritten. Denn den »Beschuldigten« ist zumeist gar nicht bewusst, dass ihr Verhalten andere extrem stört. Und schließlich darf und muss darauf gehofft werden, den erzürnten Nachbarn wirklich milder zu stimmen, ja den einigenden Handschlag zu erreichen, wenn er die Umstände und Hintergründe, zum Beispiel den Anlass der Feier oder die Dauer der Reparaturarbeiten, erfährt.

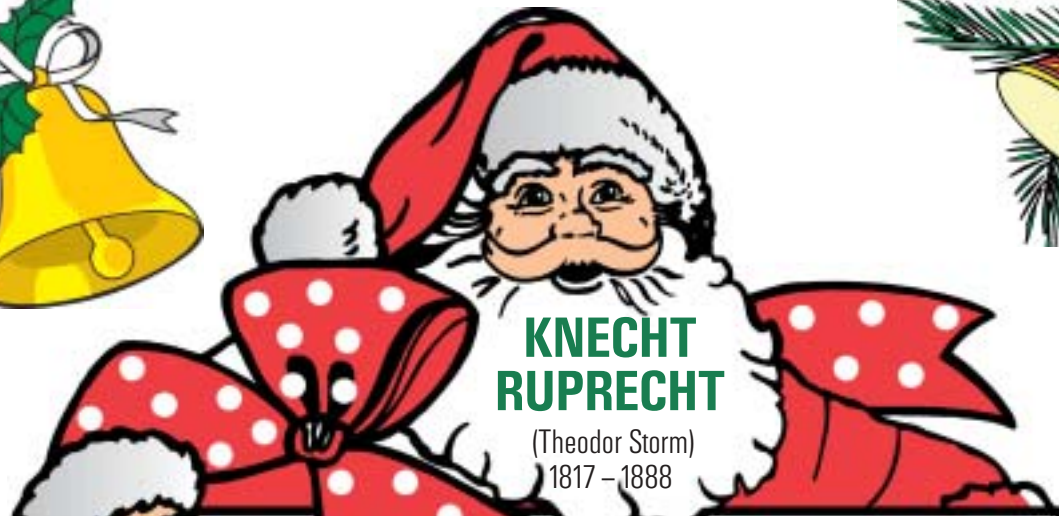
Betriebskostenabrechnung

– Termine für das Jahr 2005 –

- **Monat Mai**
Schmiedhof 14, Schmiedhof 24, Schmiedhof 26, Näherstiller Straße 7, Näherstiller Straße 25, Steinerne Wiese 29, Bahnhofstraße 38, Bahnhofstr. 35, Stiller Tor 33, Quellenweg 6, Gothaer Str. 18, Schlossküchenweg 13, Wilhelm-Külz-Straße 22, Wilhelm-Külz-Straße 20, Stillergasse 6, Soldatensprung 3
- **Monat Juni**
Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Renthofstraße 64–70, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 5, Weidebrunner Gasse 6, Künkelsgasse 11, Suhler Straße 8, Suhler Straße 15, Diemersgraben 1, Teichstraße 13, Kirchhof 10, Geschwister-Scholl-Straße 6, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Neumarkt 4, Neumarkt Nr. 3, Neumarkt 1, Renthofstraße 5, Straße der Einheit 11 in Mittelstille, Hauptstraße 2 in Breitenbach, Herrentälchen 23, Herrentälchen 25, Herrentälchen 27, Herrentälchen 29, Herrentälchen 31, Herrentälchen 33, Herrentälchen 43
- **Monat Juli**
Auerweg 17, Rentenmarkstraße 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, Steingasse 2
- **Monat August**
Näherstiller Str. 13, Kasseler Straße 93, Stumpfelsgasse / Braugasse, Haargasse 1–9, Haargasse 2–12 / Weidebrunner Gasse 1, Haargasse 15–25, Haindorfsgasse 2–10, Auergasse Nr. 11–19, Am alten Graben 9, Auergasse 1
- **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
- **Monat Oktober**
Marienweg 1, Stiller Tor 39, Allendestraße 24 a–d, Allendestraße 26–40, Allendestraße 42, Allendestraße 44–52, Asbacher Straße 1–11 d, Klostersgasse 3–4 a, Salzbrücke 8, Hoffnung 17, Hauptstraße 12 in Mittelstille, Näherstiller Straße 7 in Asbach, Hauptstraße 10 in Mittelschmalkalden

Erhöhte Betriebskosten kalkulieren

Energiesparen und kein Ende! Nach den gestiegenen Öl- und Gaspreisen des auslaufenden Jahres, wollen die Erzeuger den Verbrauchern ab 1. Januar 2005 noch tiefer in die Taschen greifen. **ACHTUNG:** Schon für 2004 muss je Verbrauchseinheit mit einer um zirka 20 Prozent erhöhten Betriebskostenabrechnung kalkuliert werden. Die erhöhten Summen sollten deshalb in die Haushaltsplanungen unserer Mieter Eingang finden.



KNECHT RUPRECHT

(Theodor Storm)
1817 – 1888

Von drauß' vom Walde komm ich her,
ich muss euch sagen, es weihnachtet sehr!
All überall auf den Tannenspitzen
sah ich goldene Lichtlein sitzen.
Und droben aus dem Himmelstor sah mit
großen Augen das Christkind hervor.
Und wie ich so stolcht' durch den
finstern Tann, da rief's mich mit heller
Stimme an: »Knecht Ruprecht«, rief es,

»alter Gesell, hebe die Beine und spute
dich schnell!
Die Kerzen fangen zu brennen an,
das Himmelstor ist aufgetan.
Alt' und Junge sollen nun
von der Jagd des Lebens einmal ruhn;
und morgen flieg ich hinab zur Erden,
denn es soll wieder Weihnachten
werden!« ...



wünscht allen Mieterinnen
und Mietern sowie
unserer werten Kund-
schaft die



**Frohe *Weihnachten* und ein
glückliches *neues Jahr* 2005**



Wohnungsbaugesellschaft
Schmalkalden mbH
Die Geschäftsführung