

**Wohnungsbau GmbH  
der Stadt Schmalkalden**

# DER MIETER

Informationsblatt  
der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH  
10. Ausgabe · Dezember 2003



## INHALT:

Wichtige Entscheidungen zum Finanzierungsrahmen  
♦ »Stadtumbau Ost« schon am Scheideweg? ♦ Tendenz zur Zahlungsunwilligkeit – keinesfalls ein Kavaliersdelikt ♦ Investitionsvolumen auf niedriges Niveau gestutzt ♦ Umbindung der Kläranlagen war kostenintensiv ♦ Termingestaltung zur Verbrauchsdatenerfassung ♦ Bundesgerichtshof urteilt zur Fortgeltung von Kündigungsfristen

*Im Innenhof der Wohnobjekte Hedwigsweg 44–46 und 48–50 haben die Gartenbauer ganze Arbeit geleistet. Das gelungene Ensemble lädt auch Besucher immer wieder zum Schauen und Verweilen ein.*



Viele Mieterinnen und Mieter nehmen die gegenwärtige Diskussion über die zukünftige Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung nur über das Thema der zu kürzenden oder ganz wegfallenden Eigenheimzulage wahr. Dabei geht es in dieser gesamtgesellschaftlichen Auseinandersetzung um viel viel mehr, nämlich um die zukünftige Förderung des Mietwohnungsbaus, um die Zukunft des Wohngeldes und des Sozialen Wohnungsbaus, um die Zukunft unserer Städte allgemein. Nun schiebt die Diskussion um die Eigenheimzulage diese Zusammenhänge leider in den kaum beachteten Hintergrund: Mit einem Volumen von über 10 Milliarden Euro stellt die Eigenheimzulage den größten Subventionsposten bei der Wohnungsbauförderung dar. Da spielen die Subventionen für den Sozialen Wohnungsbau (230 Mio.), die Städtebauförderung (260 Mio.) oder den Stadtumbau Ost (ca. 300 Mio.) nur untergeordnete Rol-

## Wichtige Entscheidungen zum Finanzierungsrahmen

Weniger Geld für die Städte?



Vor genau einem Jahr hatte »DER MIETER« das am 10. Juni 2002 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates vorgestellte »Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden« auf sechs seiner Seiten zusammengefasst. Und wie fast nicht anders zu erwarten: Auch unserer Kommune sind – wie allen anderen Städten und Gemeinden auch – die Hände zum schnellen und wirkungsvollen Handeln gebunden. Fehlende Finanzmittel an allen Ecken und Enden bedrohen die Einhaltung des bis zum Jahre 2009 gesetzten Zeitrahmens. Auf der Suche nach Aussichten und Antworten wurde »DER MIETER« heuer in der großen Politik fündig.

len. »Selbst die 2,8 Millionen Wohngeldempfänger müssen mit nur der Hälfte der Zuschüsse auskommen, die der Staat derzeit denen gibt, die es sich leisten können, ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu kaufen«, kritisiert Franz-Georg Rips, der Direktor des Deutschen Mieterbundes, die enorme Höhe der bisherigen Subventionssummen für die deutschen »Häuslebauer«. Und weil es eben um so viel Geld geht, steht gegenwärtig die Eigenheimzulage bei allen laut gedachten Steuer- und Subventionsabbau-Modellen auf den zu prüfenden Streichlisten ganz weit oben. Die rot-grüne Bundesregierung will sie am liebsten abschaffen und ist damit ein Sprachrohr vor allem auch für alle Mieterinnen und Mieter, die in den Städten und Gemeinden von den verschiedensten Förderprogrammen betroffen sind und dann davon profitieren, wenn die freigebliebenen Gelder beispielsweise für den »Stadtumbau

« Die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden war auch im vergangenen Jahr aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen, ihre Ausgaben zur Sanierung und Instandhaltung zu reduzieren. Gegenüber 2002 wurde der Eigenanteil der Gesamtinvestitionen um zirka 500 000 € auf nur noch 1,0 Millionen € gekürzt. Von den Kürzungen nicht betroffen: die Wohnobjekte Hedwigsweg 44–48 und 48–50 (Bild linke Seite) sowie die Einzelhäuser Herrentälchen 29 und 31 (Bilder unten).

Ost« Verwendung finden. So sollen immerhin 25 Prozent der eingesparten Mittel gezielt für die Verbesserung des Wohnens in den Städten ausgegeben werden. Ein prakti-



kables Modell, das selbstverständlich auch die Zustimmung der im Deutschen Mieterbund Verantwortlichen findet. Deren Beifall wäre sogar noch größer, wenn sich Regierung und Opposition in gemeinsamer Verantwortung dafür entschließen, einen weiteren Einsparungsteil für die notwendige Anpassung des Wohngeldes aufzuwenden.

Insofern werden die noch bis zum Ende des Jahres zu treffenden Entscheidungen von größtem Interesse auch für die Mieterinnen und Mieter unserer Wohnungsbaugesellschaft sein und davon kündigen, ob die Zehn-Milliarden-Subvention »Eigenheimzulage«, wider besseren Wissens, mit Samthandschuhen angefasst wird oder ob eine nicht mehr zeitgemäße Förderpolitik die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden auf unabsehbare Zeit zu hemmen droht.

## WBG-Daten zur Mietentwicklung / Instandhaltung + Modernisierung

Jahr	Anzahl Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen		IH/IS T€	Modernisierung	
			T€	€/m <sup>2</sup> monatl.		T€	€/m <sup>2</sup> 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
<b>Gesamt</b>					<b>12.711,20</b>	<b>+ 30.258,00</b>	
<b>Instandhaltung / Mod. ges.</b>						<b>= 42.969,20</b>	

**D**er Stadtumbau Ost befinde sich auf einem gutem Weg! Diese Auffassung vertrat Iris Gleicke auf einer unlängst durchgeführten Informationsveranstaltung für die Wohnungswirtschaft in Suhl. Als Bundestagsabgeordnete der SPD für Südthüringen nannte die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesbauministerium noch einmal das wohnungspolitische Ziel, die Stadtentwicklung und das Wohnungswesen nachhaltig zu stabilisieren und den Wohnungsleerstand zu bekämpfen. 239 Städte und Gemeinden – darunter die Stadt Schmalkalden – beteiligten sich an dem Programm, für das Bund, Länder und Gemeinden bis zum Jahre 2009 insgesamt 2,7 Milliarden Mark bereitstellen wollen. Mehr als 12 500 leerstehende Wohnungen sind nach Angaben des Bundesbauministeriums in diesem Jahr schon abgerissen worden. In den beiden nächsten Jahren sollen weitere 95 000 Wohnungen folgen; insgesamt stehen im Osten Deutschlands 350 000 Wohnungen auf der Abrissliste.

Allerdings, so berichtet eine dpa-Umfrage, behindern allzu häufig bürokratische Hemmnisse und die zögerliche Auszahlung von Fördermitteln die zügige Umsetzung der Stadtentwicklungsprogramme. Aus diesem Grunde fehlten den Wohnungsunternehmen die Voraussetzungen zur Planungssicherheit. So hat das Land Sachsen kurzerhand das Förderprogramm für den »Stadtumbau Ost« gestoppt, sagte aber nach Protesten aus der Wohnungswirtschaft zu, den für dieses Jahr schon beschlossenen Abriss doch noch zu finanzieren. Unabhängig von den Vorgängen in Sachsen warnen Experten da-

## »Stadtumbau Ost« schon am Scheideweg?

Auch die Bürokratie hemmt



Wer sich mit den Problemen rund um das Programm »Stadtumbau Ost« auseinandersetzt, trifft auf eine breite Meinungsvielfalt. So zieht man im Bundesbauministerium in Berlin eine eher positive Zwischenbilanz. Andererseits ergab eine Umfrage unter den ostdeutschen Länderministerien und Wohnungsgesellschaften, dass Abriss und Stadtumbau nur langsam in die Gänge kommen. Und auch die Teilnehmer einer Konferenz des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung in Halle gewannen der aktuellen Situation nur Nachdenkliches ab. Sie nämlich sehen das Stadtentwicklungsprogramm allgemein gefährdet.

vor, dass unter den prinzipiell verschlechterten Bedingungen der Zeitplan bis zum Jahre 2009 wohl kaum einzuhalten sei.

Ebenfalls von der schon eingangs angesprochenen Konferenz in Halle verlautete, dass die von Bund und Land gespeisten Abrissprogramme

zwar angelaufen sind, die Aufwertung und Neugestaltung von Stadtteilen aber dann auf der Strecke bleibe, wenn sich die finanzielle Ausstattung der Bauherren nicht wesentlich verbessere. Derzeit könnten die Städte für Stadtumbauaufgaben das notwendige Geld auch angesichts der sinkenden Einwohnerzahlen sowie der immer maroder werdenden Kommunal финанzen kaum noch aufbringen.

[www.viademica.de](http://www.viademica.de)

**viademica .verlag berlin**



Ihr Partner für wissenschaftliche Fachliteratur

**Inverlagnahme  
von Diplom- und Magisterarbeiten sowie  
weiterer Publikationen . . .**

Besuchen Sie [viademica.verlag-berlin](http://viademica.verlag-berlin) im Internet, und Sie erfahren alle Details | e-Mail: [info@viademica.de](mailto:info@viademica.de)

◀▶▶ Die WBG-Wohnanlage im Schmalkalder Herrentälchen nimmt langsam moderne Gestalt an. Nach Haus Nr. 23 im Jahre 2002 (rechte Seite) waren die Handwerker auch 2003 aktiv (Häuser 29 / oben und 31).



Mietzins und Nebenkosten sind monatliche Verpflichtung:

## Tendenz zur Zahlungsunwilligkeit – keinesfalls ein Kavaliersdelikt

Kontrollen und Überprüfungen seitens unserer Wohnungsverwaltung haben eindeutig ergeben, dass sich die Zahlungsmoral von Mietern spürbar verschlechtert. Eine gefährliche Tendenz, denn das Nichtbezahlen von Miete und der Nebenkosten ist alles andere als ein Kavaliersdelikt. Sachliche Auskunft über die ernste Rechtslage erteilt beispielsweise das »Mieterlexikon«: »Kommt der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung der Mietsache berechtigt, wenn die Voraussetzungen nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorliegen. Als Mietzins sind nach § 543 BGB sowohl die

Grundmiete als auch die zu zahlenden Nebenkostenvorschüsse anzusehen... Von einem Mietrückstand (der zur Kündigung führen kann) wird dann gesprochen, wenn zwei aufeinanderfolgende Monate der fällige Mietzins ganz oder teilweise nicht gezahlt worden ist. Der Vermieter kann jedoch auch dann kündigen, wenn über einen längeren Zeitraum hinweg ein Gesamtrückstand von zwei Monatsmieten entstanden ist.«

Dem Mieter obliegt die Verpflichtung, für den rechtzeitigen Geldeingang bei seinem Vermieter zu sorgen. Es ist dabei nach dem Gesetz unerheblich, ob der Mieter den Geldmangel verschuldet hat

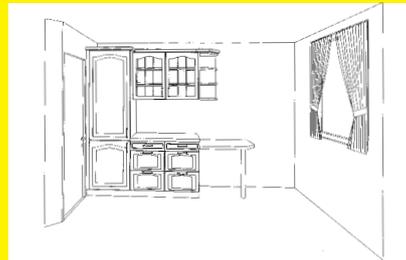
oder nicht. Verantwortungsbewussten Mietern ist zu empfehlen, sich sofort an das Sozialamt zu wenden, wenn etwa die Zahlungsunfähigkeit droht. Diese Behörde entscheidet, ob eine besondere Notlage vorliegt und ob die Miete und andere Kosten übernommen werden. Allerdings besteht darauf kein Rechtsanspruch. Jeder Mietschuldner sollte sich deshalb die Konsequenzen vor Augen führen, die er mit seinem Verhalten heraufbeschwört. Gerichtskosten und Räumungsklage belasten letztendlich nicht nur den Vermieter, sondern auch den Säumigen, dem im schlimmsten Fall die Obdachlosigkeit droht.

## EINBAUKÜCHEN

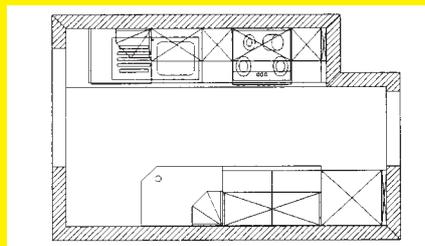
*preiswert + gut*

Küchenmodule direkt vom Hersteller

*Die Alternative!*



Superangebote auch für Küchentyp mit Durchreiche und Küchen ohne Geräte



Einbauküche wie Abbildung und

- Geschirrspüler mit 8 Programmen
- Cerankochfeld mit Bräterzone
- Umlufttherd mit Grill
- Flachlüfterhaube
- große Kühlgefrierkombination

Individuell planbar aus 60 Fronten

ab **2959,-**

wie Zeichnung Birke Nb Landhausstil

Hauspreis **3189,-**

Schmalkaldener Straße 3 • 98590 Niederschmalkalden  
Telefon: 03 68 48 / 2 73 30 • Fax: 03 68 48 / 2 73 31 neben



## Investitionsvolumen auf niedriges Niveau gestutzt

Entwicklungskonzeption hilft



Innerhalb der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden hat sich im Jahre 2003 der Eigenanteil der Gesamtinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um zirka 500 000 € auf insgesamt zirka 1,0 Mio. € reduziert. Mit diesem Ergebnis setzt sich im Investitionsbereich ein langfristiger Trend fort. Ein Grund hierfür waren die angekündigten Beitragsbescheide für Trinkwasseranschlüsse. Für unser Unternehmen erreicht allein diese Zahlsumme eine Höhe von 700 000 bis 800 000 €. Diese Belastung wird aber ausdrücklich nicht auf die Betriebskostenabrechnungen der Mieterinnen und Mieter unserer Wohneinheiten umgelegt.

Nach heutigem Planungsstand soll im Investitionsbereich der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden in den nächsten Jahren das Ausgabevolumen auf dem nunmehr erreichten niedrigen Niveau beibehalten werden. Allerdings setzt auch die Größenordnung von etwa einer Million Euro voraus, dass die prognostizierten Aufwendungen für die öffentliche Erschließung der Infrastruktur (Beiträge für den Straßen- und Gehwegausbau, Kosten für die Trinkwasseranschlüsse sowie Ausbau bzw. Anschluss und Umbindung an das Abwassersystem) im geplanten Rahmen bleiben. Auch muss zur Absicherung der Investitionsfähigkeit der Umfang der

Einnahmesituation stabil verlaufen. Probleme wie Leerstand und Mietschulden dürfen sich also nicht gravierend erhöhen.

Die weitere Investitionstätigkeit unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ist unter anderem Gegenstand der Untersuchung einer jährlich zu erstellenden bzw. fortzuschreibenden betrieblichen Entwicklungskonzeption. Dieses unternehmerische Planungsinstrument soll helfen, unsere Wohnungsbaugesellschaft auch in Zukunft auf wirtschaftlich stabilem Fundament zu halten. Der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes fällt diesbezüglich eine besonders wichtige Rolle zu, da in dieser eine

langfristige Reduzierung des Wohnungsbestandes – entsprechend der zu erwartenden demographischen Entwicklung – festgeschrieben ist.

So berücksichtigt das innerbetriebliche Arbeitspapier auch den sich erst in einigen Jahren vollziehenden Abriss und Rückbau von Wohnungen sowohl auf der Kosten- als auch auf der sinkenden Einnahmeseite. Aus diesen Erwägungen heraus werden im Jahre 2004 vor allem solche Schwerpunkte gesetzt, die neben der Sanierung kleinerer Einzelobjekte in erster Linie auf die Vorbereitung zur Umsetzung der Stadtentwicklungskonzeption abzielen. Zu diesem Zweck ist es erforder-

lich – parallel zur eigentlichen Abrissplanung – die Aufwertung bestehender Objekte fortzuführen. Im Rahmen des mittelfristig aufzunehmenden Umzugsmanagements sollen mit diesen Maßnahmen attraktive Alternativen geschaffen werden, wobei die Wohnungsbaugesellschaft unter Berücksichtigung auch künftiger bezahlbarer Mietpreise darauf achtet, keine kompletten Sanierungsvorhaben durchzu-



«»» Im zurückliegenden Jahr hat die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden die Wohnobjekte Hedwigsweg 44–46 und 48–50 endgültig fertiggestellt. Nach insgesamt dreijähriger Sanierungstätigkeit sind mit dieser Maßnahme 40 Wohneinheiten in zeitgemäßen Zustand versetzt und gelten auch langfristig als ein begehrtes Mietobjekt.



Sanierungsgebiet im »Herrentälchen«:

## Weiterer Objektausbau

Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmittel lassen auch in den kommenden zwölf Monaten die Auftragsbücher für Handwerk und Gewerbe nicht gerade überquellen. Nach Informationen von Uwe Eberlein, dem WBG-Bereichsleiter Technik, soll aber im Sanierungsgebiet »Herrentälchen« ein weiteres Einzelhaus der Verjüngungskur unterzogen werden. »Im Wohngebiet Martin-Luther-Ring entscheiden wir über eine Teilsanierung / Modernisierung von Gebäuden nach Bedarf und Dringlichkeit« blickt Herr Eberlein voraus. Das gelte im Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption analog für jene Baumaßnahmen, die aus Fördergeldern finanziert werden und die nach Zuweisung eine weiterführende Sanierungstätigkeit oder Wohnumfeldaufwertung gestatten.

Rückblick auf Baumaßnahmen 2003:

## Umbindung Kläranlagen war kostenintensiv

Nicht alle Investitionsmaßnahmen sind auf den ersten Blick erkennbar. So verursachte die unverzichtbar gewordene Umbindung der Kläranlagen an einer Reihe von Objekten erhebliche Ausgaben. Gut unter der Erde verbuddelt, geraten die so verbauten Mittel – leider zu Unrecht – in schnelle Vergessenheit. Ganz anders das im Hedwigsweg fertiggestellte Gesamtobjekt der Häuser 44–46 und 48–50! Die Mieterinnen und Mieter der dort sanierten 40 Wohneinheiten feiern heuer das erste Weihnachten in perfekter Umgebung, denn von der Fassadendämmung über die Neu-



« Unter Beachtung historischer Gegebenheiten wird gegenwärtig die gemauerte Einfahrt am Objekt Hoffnung 17 erneuert.



gestaltung der Hauseingangsbereiche bis hin zum deutlich aufgewerteten Wohnumfeld sind alle Arbeiten zur Zufriedenheit abgeschlossen. Das betrifft gleichfalls die Bewohner im Herrentälchen 29 / Bild oben) und 31 sowie die Mieter jener einzeln verteilter Wohnungen, die durch Reparaturen und malermäßige Instandsetzung, durch Heizungs- und Sanitärinstallationen oder etwa durch den fälligen Fenstertausch unter besseren Bedingungen als bisher leben.



... und mehr

**Resch Druck GmbH**  
 Klostergasse 2 · 98617 Meiningen  
 Tel. (0 36 93) 50 22 69  
 Fax (0 36 93) 50 22 68  
 eMail: RESCH\_DRUCK@t-online.de

# Logistisch optimierte Termine zur Verbrauchsdatenerfassung

## Unzugänglichkeit der Wohnung führt zur Ergebnisschätzung

Die Heizkostenverordnung hat sich über die Jahre seit ihrem Inkrafttreten 1981 zu einem allseits anerkannten und bewährten Instrument entwickelt. Im Zusammenspiel mit anderen energiespar- und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften leistet sie einen entscheidenden Beitrag, Energieverbrauch und Schadstoffemissionen nachhaltig zu verringern. Da gesetzliche Vorschriften und technische Regeln nicht alle Details behandeln können, lag es nahe, die seit 1989 nicht mehr veränderten Richtlinien zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkostenabrechnung den veränderten Gegebenheiten anzupassen. Die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erschließt echte Einsparpotentiale, da sie alle zentral versorgten Gebäude gleichermaßen umfasst, egal ob Neu- oder Altbau.

Neben den gesetzlichen Vorschriften bilden die anerkannten Regeln der Technik die Grundlage für die Durchführung der verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser. Die DIN EN 834 (Heizkostenverteiler mit elektrischer Energieversorgung) und die DIN EN 835 (Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip) haben als europäisch einheitliche Regeln der Technik die alten Produktnormen abgelöst. Angesichts fortgeschrittener technischer Entwicklungen, veränderter Gegebenheiten am Energie-



markt, Euroumstellung usw. lag es nahe, die geltenden Richtlinien zu novellieren. Die neuen Gemeinschaftsrichtlinien enthalten erstmalig eine Übersicht typischer Abrechnungsbegriffe. Mit Hinweisen auf die Verursachung individueller Kosten (zum Beispiel bei Nachablesungen) appellieren die Messdienstunternehmen, logistisch optimierte Termine möglichst wahrzunehmen, um die Kostenbelastung für den Einzelnen so gering wie möglich zu halten. Auf diese Problematik der Ablesung soll hier näher eingegangen werden.

Es liegt gleichermaßen im Interesse der Nutzer und Abrechnungsunternehmen, dass die Ablesung der Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler, Wärmehäufiger, Wasserzähler) termingerecht und kostengünstig durchgeführt werden kann. Daher kündigen die Ab-

rechnungsfirmen den Ablesetermin mindestens zehn Tage im voraus an. Dabei ist in etwa ein Abstand von zwölf Monaten zwischen den jährlichen Ableseterminen einzuhalten. Die Nutzer werden entweder einzeln oder durch Aushang an gut sichtbarer Stelle, zum Beispiel im Treppenhäuser, informiert. Sind Nutzereinheiten beim angekündigten Ablesetermin nicht zugänglich und wurde keine individuelle Terminabstimmung vorgenommen, wird im Abstand von zirka zehn Tagen eine zweite Ablesung ange-

setzt. Die Betreuung einer Vielzahl von Nutzereinheiten erfordert einen hohen logistischen Aufwand. Die mit der Ablesung beauftragten Firmen bemühen sich dabei stets um eine optimierte Planung der Wege und Abläufe. Jeder zusätzliche Weg – wie bei erforder-

lichen Nachablesungen – verursacht dabei auch zusätzliche Kosten. Diese werden daher auch an die säumigen Nutzer weiterberechnet. Der Nutzer kann nicht verlangen, dass mit ihm individuell ein Termin zur Ablesung abgesprochen wird. Das Ende des Abrechnungszeitraums ist aus dem Mietvertrag zu entnehmen. Dem Nutzer, der persönlich nicht anwesend sein kann, ist es zuzumuten, den Schlüssel beim Nachbarn oder Hausmeister zu hinterlegen, um dem Servicedienst den Zutritt zu den Ablesegeräten zu gewähren. Würde einem Nutzer ein individueller Termin zugebilligt, könnten diesen Anspruch auch andere Verbraucher erheben. Eine Ablesung aller Nutzereinheiten zum gleichen Zeitpunkt wäre organisatorisch nicht mehr zu gewährleisten. Da dem Mieter das Ende des Abrechnungszeitraumes bekannt ist, kann er sich bei längerer Abwesenheit in diesem Zeitraum nicht mehr darauf berufen, er habe von der Benachrichtigung keine Kenntnis erhalten. Bei längerer Abwesenheit muss der Mieter sicherstellen, dass wichtige Pflichten aus dem Mietvertrag (und dazu gehört die Zutrittsbewilligung zwecks Ablesung) erfüllt werden können. Sollte bei mindestens zwei Ableseversuchen die Nutzereinheit nicht zugänglich gewesen sein, wird der Verbrauch geschätzt. Dies geschieht entweder nach dem Vorjahresverbrauch oder nach dem Durchschnittsverbrauch im Objekt. Da es auch bei einer Schätzung zu höheren Kosten für den Mieter kommen kann, sollte jedem daran gelegen sein, eine ordentliche Ablesung zu ermöglichen.



**Gemeinschaftsantenne-  
Schmalkalden e.V.**

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

Schmiedhof 38 • 98574 Schmalkalden  
 Telefon: 0 36 83/48 84 26 • Fax: 0 36 83/60 69 01 • E-mail: [queste@t-online.de](mailto:queste@t-online.de)  
**Bereitschaftsdienst: 01 71 / 2 33 08 24**

Nach Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen:

## Schneller Internetzugang über Kabelanschluss

In den Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft 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](mailto:Queste@antenne-sm.de)  
 Homepage: [www.antenne-sm.de](http://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 Vorwendzeit, führen die Beschäftigten um Geschäftsführer Horst Messerschmidt (Bild) dieses einst unter anderen Voraussetzungen begonnene Werk mit Sinn für Tradition und einer glückli-



chen 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...

**D**er beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hatte kürzlich in vier Fällen darüber zu befinden, inwieweit die gesetzliche Neuregelung

Jahren Mietdauer ein Jahr. Durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz vom 29. März 2001 (BGBl. I S. 1149) sind die gesetzlichen Fristen für die ordentliche Kündigung eines auf unbe-

§ 573 c Absatz 1 BGB abweichende) Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 »durch Vertrag vereinbart« worden sind.

In allen vier Fällen hatten die Mieter nach Inkrafttreten der

gen enthaltenen Kündigungsfristen seien hier weiterhin maßgebend, weil eine vor dem 1. September 2001 getroffene vertragliche Vereinbarung über die Kündigungsfristen – im Sinne des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB – auch dann vorliege, wenn in einer Formalklausel die früheren gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden. Dies ergebe sich nicht nur aus dem Wortlaut der Übergangsvorschrift und ihrem sachlichen Zusammenhang mit § 573 c Abs. 4 BGB, sondern auch aus der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung für das Mietrechtsreformgesetz.

## Bundesgerichtshof urteilt zur Fortgeltung von Kündigungsfristen

Kurze »Dreimonatsfrist« besitzt keine Gültigkeit für Altverträge

der kurzen Dreimonatsfrist für die Kündigung einer Wohnung durch den Mieter für vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Mietverträge gilt. Der Senat hat entschieden, dass in solchen Verträgen enthaltene Formalklauseln, in denen die damaligen – nach Mietdauer gestaffelten – gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, fortgelten und nicht nach § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam sind.

Den zugelassenen Revisionslagen vor dem 1. September 1996 bzw. vor dem 1. September 1991 abgeschlossene Mietverträge zugrunde, die in einer Formalklausel die für eine ordentliche Kündigung damals geltenden Fristen des § 565 Abs. 2 BGB wörtlich oder sinngemäß wiederholten. Danach betrug die Kündigungsfrist für den Mieter und den Vermieter bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren drei Monate, danach sechs Monate, ab dem achten Jahr neun Monate und nach zehn



**Recht + Gesetz**

Die in alten Mietverträgen vereinbarten Kündigungsfristen sind durch Mieter und Vermieter grundsätzlich einzuhalten. Diese Rechtsauffassung begründete der Bundesgerichtshof u. a. mit der Aussage, dass die Betroffenen »nicht unzumutbar belastet werden, wenn an den vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen festgehalten werde«.

stimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages geändert worden. Der an die Stelle von § 565 Abs. 2 BGB getretene neue Paragraph 573 c Abs. 1 BGB sieht für die Kündigung des Mieters unabhängig von der Mietdauer eine Frist von drei Monaten vor. Eine Vereinbarung, die davon zum Nachteil des Mieters abweicht, ist unwirksam (Paragraph 573 c Abs. 4 BGB). Die Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB bestimmt dazu, dass § 573 c Abs. 4 BGB keine Anwendung findet, wenn (von

Gesetzesänderung ihre Mietverträge gekündigt und sich auf den Standpunkt gestellt, dass dadurch ihr Mietverhältnis mit Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 1 BGB beendet worden sei. Die Vermieter vertraten demgegenüber die Auffassung, dass die sich aus den Mietverträgen ergebende längere Kündigungsfrist fortgelte und deshalb das Mietverhältnis entsprechend länger fortbestehe.

Der VIII. Zivilsenat ist der Auffassung, die in den Mietverträ-

Danach sollte mit der Übergangsvorschrift aus Gründen des Vertrauensschutzes sichergestellt werden, dass vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes wirksam vereinbarte Kündigungsfristen auch zukünftig wirksam bleiben (BT-Drucksache 14 / 4553, S. 77). Dazu gehört auch eine formularvertragliche Vereinbarung, in der die früheren – teilweise dispositiven – gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden.

Der Rechtsausschuss des Bundestages hat der im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgeschlagenen Fassung der Übergangsvorschrift ohne Änderungsempfehlung zugestimmt. Seinen von der Gesetzesbegründung der Bundesregierung abweichenden Ausführungen, die in einer Formalklausel wiedergegebenen früheren gesetzlichen Kündigungsfristen sollten nur dann fortgelten, wenn sich aus dem Vertragskontext oder sonstigen Umständen bei Vertragsschluss ergebe, dass die Parteien ein beson-

## Betriebskostenabrechnung

### – Termine für das Jahr 2004 –

#### ■ Monat Mai

Schmiedhof 14, Schmiedhof 24, Schmiedhof 26, Renthofstraße 64 – 70, Stiller Tor 33, Quellenweg 6, Gothaer Str. 18, Schloßküchenweg 13, Haindorfsgasse 16, Soldatensprung 3, Herrentälchen 25, Herrentälchen 27, Herrentälchen 29, Herrentälchen 31

#### ■ Monat Juni

Näherstiller Straße 7, Näherstiller Straße 25, Steinerne Wiese 29, Bahnhofstraße 38, Bahnhofstraße 35, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 5, Weidebrunner Gasse 6, Künkelsgasse 11, Suhler Straße 8, Suhler Straße 15, Diemersgraben 1, Waldhaus, Wilhelm-Külz-Straße 22, Wilhelm-Külz-Straße 20, Stillergasse 6, Teichstraße 13, Kirchhof 10, Geschwister-Scholl-Straße 6, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Salzbrücke 7, Neumarkt 4, Neumarkt Nr. 3, Neumarkt 1, Renthofstraße 5, Straße der Einheit 11 in Mittelstille, Hauptstraße 2 in Breitenbach, Herrentälchen 33, Herrentälchen 35, 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

Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Näherstiller Straße 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, Suhler Straße 15, 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

## Bereitschafts- und Havariedienst

01 72 / 3 48 80 36

(Fortsetzung auf Seite 11)  
(Fortsetzung von Seite 10)

deres Interesse an der Geltung der damaligen gesetzlichen Fristen gehabt und gerade vor diesem Hintergrund diese Regelung »ganz bewußt« getroffen hätten (BT-Drucks. 14 / 5663, S. 83), ist der Senat nicht gefolgt. Er hat darauf hingewiesen, dass eine solche Einschränkung des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB in der Formulierung der Übergangsvorschrift keinen Ausdruck gefunden habe. Auch lasse es die Zielsetzung der Mietrechtsreform, durch ein verständliches und transparentes Mietrecht dem Rechtsfrieden zu dienen (BT-Drucksache 14 / 4553, S. 1; BT-Drucks. 14 / 5663, S. 2), nicht als sachgerecht erscheinen, die Frist für die Kündigung eines vor dem 1. September 2001 abgeschlosse-

nen Mietvertrages durch den Mieter von einer konfliktträchtigen und wenig aussichtsreichen Aufklärung des Ablaufs der viele Jahre zurückliegenden Vertragsverhandlungen abhängig zu machen.

Der Mieter, so der Bundesgerichtshof in seinem Urteil, werde auch nicht unzumutbar belastet, wenn er grundsätzlich an den vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen festgehalten werde. Er habe in den vom Rechtsausschuss angesprochenen Härtefällen – wie schon nach bisherigem Recht – einen Anspruch auf vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages, wenn er einen Ersatzmieter stelle.

#### Urteile vom 18. Juni 2003

VIII ZR 240/02  
VIII ZR 324/02  
VIII ZR 339/02

#### Hinweis für MieterInnen, Kunden und Besucher:

Unsere Geschäftsstelle bleibt am Freitag, dem 2. Januar 2004, geschlossen!



## WEIHNACHTEN

(Joseph von Eichendorff)  
1788 – 1857

Markt und Straßen stehn verlassen  
Still erleuchtet jedes Haus.  
Sinnend geh ich durch die Gassen  
Alles sieht so festlich aus.

Und ich wandre aus den Mauern  
Bis hinaus ins freie Feld.  
Hehres Glänzen, heiliges Schauern!  
Wie so weit und still die Welt!

An den Fenstern haben Frauen  
Buntes Spielzeug fromm geschmückt.  
Tausend Kindlein stehn und schauen  
Sind so wunderstill beglückt.

Sterne hoch, die Kreise schlingen.  
Aus des Schnees Einsamkeit  
Steigts wie wunderbares Singen –  
O du gadenreiche Zeit!



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



**Frohe Weihnachten und ein  
glückliches neues Jahr 2004**



Wohnungsbaugesellschaft  
Schmalkalden

Die Geschäftsführung