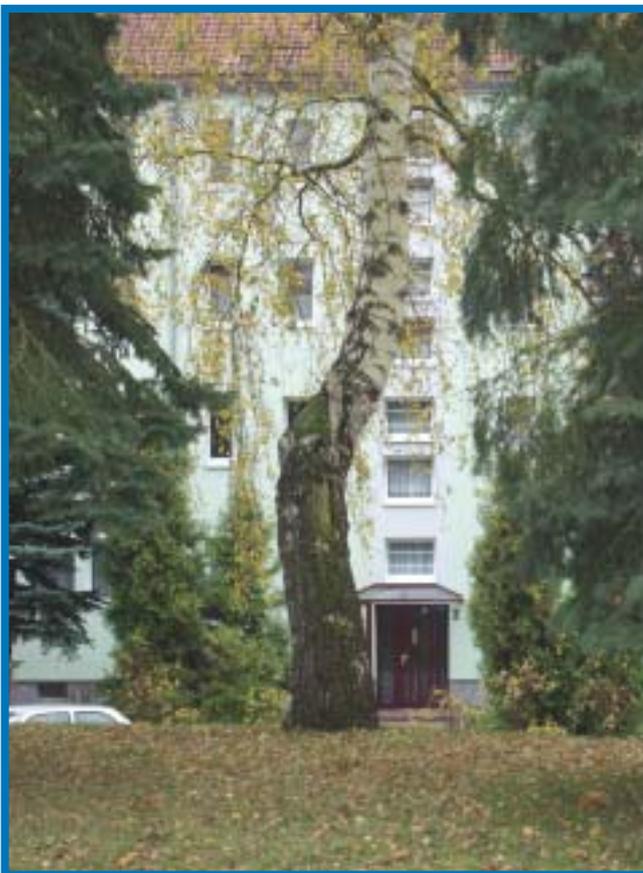


**Wohnungsbau GmbH  
der Stadt Schmalkalden**

# DER MIETER

Das Magazin  
der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH  
12. Ausgabe · Dezember 2005



## INHALT:

- ◆ Das Investitionsvolumen soll in den nächsten Jahren konstant bleiben
- ◆ Betriebskosten belasten die Partner am Wohnungsmarkt
- ◆ Abbau der Mietschulden behält höchste Priorität
- ◆ Studenten sind uns Willkommen
- ◆ In Härtefällen wird den Störern gekündigt
- ◆ 17 Betriebskostenarten – ein Schnellkurs zur Kenntnis der gültigen Gesetzeslage
- ◆ Geringe Leerstandsquote verhindert Fördermittel

*Herbstlicher Einblick in den schon seit Jahren komplex sanierten WBG-Wohnungsbestand Marienweg 2–8. Die hier befindlichen 32 Wohneinheiten sind vollständig vermietet.*

## Das Investitionsvolumen soll in den nächsten Jahren konstant bleiben

Aus der aktuellen Statistik unserer Wohnungsbaugesellschaft in der Tabelle auf Seite 3 ist zu entnehmen, dass wir derzeit 1805 Wohneinheiten mit 101 254 Quadratmeter verwalten. Seit dem Jahr 1991 wurden für dessen Erhaltung insgesamt 45,3859 Millionen Euro Eigenmittel ausgegeben – beeindruckende Zahlen, die Zeugnis geben von der enorm verbesserten Wohnqualität für die allermeisten unserer Mieter. Während Mitte der 90er Jahre die Investitionstätigkeit ein Vielfaches von dem der heutigen Werte betrug, haben sich diese Summen nunmehr auf ein »normales Maß« eingepegelt. Neben den veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beispielsweise durch den verstärkten Wegzug ehemaliger Bewohner, durch die exorbitante Zunahme der Arbeitslosigkeit oder durch die nur noch begrenzten Möglichkeiten zur Bereitstellung öffentlicher Fördermittel sei daran erinnert, dass nicht zuletzt die Verpflichtung zur Rückzahlung der aufgenommenen Kredite das Investitionsverhalten unseres Unternehmens beeinflusst. Neuerdings sind wir insbesondere von der weiteren Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und der Umsetzung der Gesetzlichkeiten im Zusammenhang mit den Regelungen zu Hartz IV bzw. dem ALG II abhängig. Von beiden staatlichen Leistun-



◀◀◀ Im Martin-Luther-Ring 31–37 wurde im Jahr 2005 mit der Teilsanierung für insgesamt 60 Wohneinheiten begonnen.

**Auch in finanziell schweren Zeiten ist die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden bestrebt, die Aufwendungen zur Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes bei wenigstens einer Millionen Euro konstant zu halten. Nach heutigen Planungen soll diese Größenordnung auch in den nächsten Jahren beibehalten werden. Voraussetzung dafür ist die Annahme, dass die zu erwartenden Aufwendungen für die öffentliche Erschließung, also Beiträge für den Straßen- und Gehwegausbau sowie für Abwasser, den prognostizierten Rahmen nicht verlassen. Außerdem müssen zur Erreichung dieses Zieles die Einnahmen im entsprechenden Umfang stabil bleiben, das heißt, die latent vorhandenen Probleme, wie Leerstand und Mietschulden, dürfen sich nicht weiter erhöhen.**

gen ist ein zunehmender Anteil unserer Mieter betroffen. Wir hoffen deshalb, dass sich die Rahmenbedingungen zur Übernahme von Miet- und Nebenkosten seitens der Agentur für Arbeit und deren Schmalkaldener Arbeitsagentur ARGE nicht verschlechtern und somit aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch unsere Einnahmen gesichert sind. Die weitere Investitionstätigkeit unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ist unter anderem Gegenstand der Untersuchung einer jährlich zu erstellenden bzw. fortzuschreibenden betrieblichen Entwicklungskonzeption, welche dazu beitragen soll, dass das Unternehmen auch in Zukunft wirtschaftlich auf stabilen Füßen steht. Hierbei spielt die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes eine besonders wichtige Rolle. In ihm ist die langfristige Reduzierung des Wohnungsbestandes entsprechend der zu erwartenden demographischen Entwicklung festgeschrieben. Inwieweit sich allerdings die Thematik Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen in einigen Jahren sowohl kostenseitig als auch auf die Einnahmen auswirkt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt werden – die allgemeine Entwicklung der Hartz-IV-Problematik wird dabei von wesentlicher Bedeutung sein.



Aufgrund eingeschränkter Investitionsmöglichkeiten lag auch im Jahre 2005 der Schwerpunkt unserer Sanierungstätigkeit in der Bearbeitung kleinerer Einzelobjekte, einzelner Wohneinheiten bzw. in der Fortführung von Teilsanierungen in denjenigen Wohnbereichen, denen man laut Stadtentwicklungskon-



zept langfristigen Bestand attestiert. Darunter fallen die Wohnanlagen in der Renthofstraße 66 (Bild Mitte), im Martin-Luther-Ring 31 – 37 (Bild oben links) und im Herrentälchen 35 (Bild oben rechts). Dieses Auswahlprinzip wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt – mehr darüber auf Seite 4!

### 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
2003	1804	101.177	4.138,30	3,41	558,80	638,30	11,83
2004	1805	101.254	4.128,00	3,40	536,90	682,70	12,04
<b>Gesamt</b>					<b>13.806,90</b>	<b>+ 31.579,00</b>	
<b>Instandhaltung / Mod. ges.</b>						<b>= 45.385,90</b>	

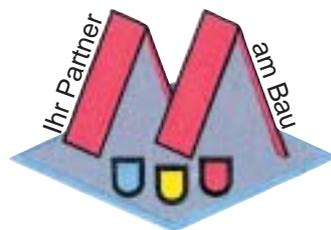


◀◀▶▶ Rückblick 2005: Insgesamt 60 Wohneinheiten sanierte die WBG Schmalkalden im Martin-Luther-Ring 31-37 (Bilder links und unten). ■ Hofseiten der komplex modernisierten Gebäude Herrentälchen 35 (Bild links oben) und Renthofstraße 66 (Bild links unten). ◀◀▶▶ Ausblick 2006: Eines dieser beiden Häuser soll im nächsten Jahr komplex saniert werden.



Mit Beginn der Teilsanierung der Wohnanlage M.-Luther-Ring 31-37 (Fotos oben und rechts) wurden im zurückliegenden Jahr neue Fenster eingebaut, der Umbau des Heizungssystems veranlasst und die gesamte Elektroanlage modernisiert. Diese Vorgehensweise soll gerade im Bereich Martin-Luther-Ring in solchen Objekten fortgesetzt werden, für die im Jahr 2006 entsprechender Bedarf festgestellt wird. Kontinuität in der Komplexsanierung erfahren auch die Bewohner der WBG-Objekte im Herrentälchen und in der Renthofstr.

Nach der Gesamtsanierung der Gebäude Herrentälchen 35 (Bild links oben) und Renthofstr. 66 (Bild links unten) ist erkennbar, dass die noch nicht sanierten Häuser – u. a. die beiden letzten Gebäude in der Renthofstraße / Bild oben auf Seite 5 – die längste Zeit in altem Zustand verharrt haben. Für weitere Maßnahmen, beispielsweise zur Komplexsanierung eines denkmalgeschützten Hauses in der Innenstadt oder zur Fortführung der Wohnumfeldgestaltung in Fördergebieten, ist das Unternehmen auf Zuweisung von Finanzmitteln angewiesen.



Putz- und Malergeschäft

**Jürgen *M*assi**

Dipl.-Ing. (FH) / Malermeister

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

Ortsstraße 143 • 98593 Kleinschmalkalden  
Tel. (03 68 49) 2 05 55 • Fax (03 68 49) 2 05 07 • eMail: j.massi@t-online.de



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](mailto: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



## Betriebskosten belasten als »zweite Miete« die Partner am Wohnungsmarkt

Fernsehberichte und Pressemeldungen haben in den letzten Monaten zur Genüge informiert: Die auf uns alle auch weiterhin zukommende Erhöhung der Nebenkosten stellt nicht nur die Verbraucherseite vor ein nicht zu unterschätzendes Finanzierungsproblem. Steigerungen in fast allen Bereichen sind von den Energie-, Wasser- und Stromversorgern angekündigt und werden wohl oder übel – trotz massiver Proteste einzelner Verbrauchsgemeinschaften – eingefordert und durchgesetzt. Wir als örtlicher Großvermieter können auf diese Entwicklung leider keinerlei Einfluss nehmen, sind doch die in die Kritik geratenen Versorgungsunternehmen innerhalb der von den Konzernen aufgeteilten Regionen so gut wie konkurrenzlos tätig. Mittlerweile haben sich die von unseren Kunden unter der Rubrik »Neben- und Betriebskosten« zu leistenden Vorauszahlungen zu einer »zweiten Miete« entwickelt. Am eigenen Geldbeutel hat bereits jeder Autofahrer die Explosion des ungezügelt Ölpreises verspürt; die Auswirkungen dieser Preistreiberei auf die besonders betroffenen Heizkosten wird den Verbrauchern mit der nächsten Abrechnung deutlich werden. Aber nicht nur die Heizkosten sind gestiegen. Angekündigt sind auch weitere Erhöhungen in fast allen Betriebskostenpositionen, wie zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom und Müllbeseitigung. Auch eine Steigerung der Versicherungsprämien und der Grundsteuer wurde avisiert. Bei den Wasserkosten wurde eine Erhöhung auf 2,75 €/m<sup>3</sup> ab 1. Januar 2006 beschlossen, das sind 0,49 €/m<sup>3</sup> mehr als bisher. Und für die Kosten zur Müllbeseitigung soll der Bürger gar 37 Prozent mehr bezahlen. Diese Steigerungen werden sich in der nächsten Abrechnung für jeden Haushalt auswirken und notgedrungen auch die Umlagen beeinflussen, die ab dem kommenden Jahr die monatlichen Vorauszahlungsbeträge erhöhen. Um die zu erwartenden Nachzahlungen einzudämmen, haben wir mit dieser Maßnahme vorsichtshalber schon begonnen und hoffen, die mit den Kostensteigerungen verbundenen Nachzahlungen abzufangen oder wenigstens zu mildern. Unsere Mieter sollen auch wissen, dass die Ausgabeposition der Betriebskosten durch unser Wohnungsunternehmen vorzufinanzieren ist und dass die höheren Forderungen durch uns zunächst erst einmal aufzubringen sind. Ohne diese höheren Einnahmen durch Vorauszahlung würden die sodann erforderlichen Mehraufwendungen unsere Ausgaben zur Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes stark belasten. (Siehe Mehr auf Seiten 11 und 14!)

## Abbau der Mietschulden behält höchste Priorität

Hartz IV: Gute Zusammenarbeit mit ARGE Schmalkalden-Meiningen

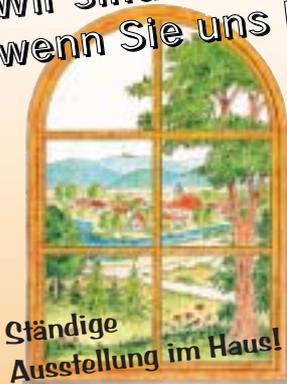
Hauptaufgabe der WBG-Wohnungsverwaltung bleibt es, die Mietschulden zu verringern – CREDIT-REFORM soll dabei helfen.

Das in den jährlichen Ausgaben von DER MIETER schon mehrfach angesprochene Problem der Verringerung der Mietschulden wird seitens unserer Wohnungsbaugesellschaft nach wie vor mit großer Ernsthaftigkeit bearbeitet. Infolge der praktischen Umsetzung der durch die Bundesregierung beschlossenen Hartz-IV-Gesetze haben sich die Mietzahlungen der Betroffenen deutlich stabilisiert, denn die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit / ARGE Schmalkalden-Meiningen funktioniert relativ problemlos. Das betrifft beispielsweise die Überweisung der Miete direkt an uns, wenn eine Leistungsabtretung vereinbart wurde. Schwierig wird es aber in den Fällen, in denen die Übernahme der Mietkosten in ihrer vollen Höhe

## Kündigungsfrist nur drei Monate

Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass wir uns bezüglich der Kündigungsfristen strikt an die gesetzlichen Vorgaben halten. Der Gesetzgeber hat zum 1. Juni 2005 die Regelungen nochmals zugunsten der Mieter geändert. Somit gilt für alle Kündigungen seitens der Mieter, dass nach dem genannten Datum auch für ältere Mietverträge eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten angewendet wird, wenn man nicht individuell und einzelvertraglich andere Vereinbarungen getroffen hat. Diese gesetzliche Regelung gilt somit auch für Mieterinnen und Mieter, die aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Pflegeheim umziehen müssen. Im Todesfall einer Mieterin / eines Mieters gehen die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten, also auch die Kündigungsfrist, auf die gesetzlichen Erben über. In Zweifelsfällen sollte man sich rechtzeitig über entsprechende Regelungen des Gesetzgebers informieren (§ 573 c Abs. 4 BGB und Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB).

Wir sind da,  
wenn Sie uns brauchen!



### Aus eigener Produktion:

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

## 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!



fraglich erscheint und sich Verbindlichkeiten aus Kautionszahlungen oder aus der Nachzahlung von Nebenkosten ergeben. So erwachsen Mietschulden namentlich in sanierten Wohneinheiten. Das wirtschaftliche Risiko verbleibt bei uns, wenn der Mieter nicht in der Lage ist, den von der ARGE verweigerten Differenzbetrag aus dem eigenen Einkommen aufzubringen. Die WBG-Wohnungsverwaltung wird daher verstärkte Aktivitäten zur Überwachung und Durchsetzung solcher Forderungen erwirken und dabei auch die legitimen Inkassodienste und Bonitätsbeurteilungen der Wirtschaftsauskunftsdatei CREDITREFORM beanspruchen. Ebenso gefragt waren und sind eine größere Mieternähe mit dem Ergebnis, dass der Mietzins in bestimmten Schwerpunktbereichen zugunsten unserer Kunden angepasst wurde. Mit derartigen Maßnahmen der Bedarfsorientierung – inkl. der Beachtung spezieller Bedürfnisse in neu geschaffenen oder sanierten Wohnungen – ist es gelungen, einen im Vergleich hohen Auslastungsgrad unseres Bestandes zu gewährleisten. Allerdings: Nicht alle Wünsche sind optimal realisierbar, denn Aufwand, Ertrag und Kundenzufriedenheit müssen im gesunden Verhältnis stehen.



## Gemeinschaftsantenne Schmalkalden e.V.

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

Schmiedhof 38 • 98574 Schmalkalden  
Tel.: (0 36 83) 48 84 26 + Fax: 60 69 01 • eMail: [queste@t-online.de](mailto:queste@t-online.de)  
**Bereitschaftsdienst: 0171 / 2 33 08 24**

Horst Messerschmidt,  
Geschäftsführer  
des örtlichen  
Dienstleisters  
»Gemeinschafts-  
antenne  
Schmalkalden«,  
ist seit mehr als  
einem Jahrzehnt  
mit seinem  
Schmiedhof-Team  
um optimalen  
Programm-  
empfang sowie  
den damit verbun-  
denen Kunden-  
service bemüht.



Sie haben noch keinen Internetanschluss?

## »Gemeinschaftsantenne« sorgt für optimalen Zugang

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.

## Programmkanäle und -frequenzen

### Fernsehen & Rundfunk

#### »Antenne«-Fernsehsender analog

Kanal	Sender	Kanal	Sender
K 05	QVC	SK 12	Eurosport
K 06	MDR	SK 13	Nord 3
K 07	ProSieben	SK 14	Werra-TV
K 08	Bayern 3	SK 15	n-tv
K 09	SAT 1	SK 16	Kinderkanal
K 10	ARD		ab 21.00 Uhr
K 11	DSF		Bibel-TV
K 12	ZDF	SK 17	VOX
SK 02	Home Shopping Europe	SK 18	SWF 3
		SK 19	terra nova
SK 03	Bayern alpha	SK 20	WDR 3
SK 04	Hessen 3	SK 21	Viva 2
SK 05	Super RTL	SK 22	Viva
SK 06	RTL 2	SK 23	MTV
SK 07	Kabel 1	SK 24	Phoenix
SK 08	N 24	SK 25	RBB
SK 09	3sat	SK 37	CNN
SK 10	RTL	SK 38	arte
SK 11	Info-Kanal	SK 40	Neun Live

#### »Antenne«-Fernsehsender digital

Kanal	Sender	Kanal	Sender
SK 26	Premiere World	SK 35	PRO-7-Paket
bis 30		SK 39	RTL-Paket
SK 32	ZDF digital		
SK 33	ARD digital 1		
SK 34	ARD digital 2		

#### »Antenne«-Rundfunksender

Frequenz / MHz	Sender	Frequenz / MHz	Sender
87,50	NDR 2	96,70	Antenne
88,40	Jump		Bayern
89,15	RTL	97,55	Antenne
89,50	HR 3		Thüringen
89,80	Radio Wien	98,60	N-Joy Radio
90,35	Radio Eviva	99,60	Bayern 1
90,70	MDR 1 Radio Thüringen	100,30	ERF
		100,70	MDR Sputnik
91,20	HR 2	101,30	Fritz
91,50	Landeswelle Thüringen	101,80	Classic Radio
		102,85	RTL Radio
91,85	Bayern 3	103,30	DLF Köln
93,10	Bayern 2	103,70	Rock Antenne
93,40	Deutschlandradio Berlin	104,60	WDR 2
		105,30	Radio Melodie
94,00	MDR Figaro	105,80	Bayern 4
94,40	NDR 1 NDS		Classic
94,70	HR 4 Radio	106,25	Jam FM
95,20	Radio FFH	107,70	SWR 3
95,80	HR		

- ^ 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](http://www.dachdecker-tautenhain.de)

eMail: [info@dachdecker-tautenhain.de](mailto:info@dachdecker-tautenhain.de)



- ^ 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

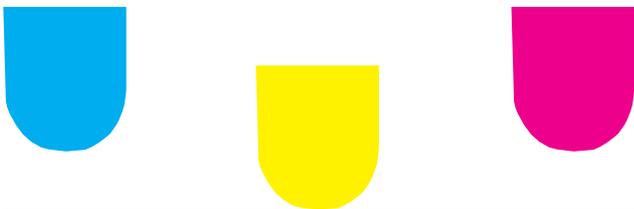
Tel. (03 68 47) 34 14 + 34 15 – p) 3 19 91

Fax (03 68 47) 34 16 · Handy 0175 / 4 05 33 01

^ [www.dachdecker-tautenhain.de](http://www.dachdecker-tautenhain.de)

eMail: [info@dachdecker-tautenhain.de](mailto:info@dachdecker-tautenhain.de)





## Wir von hier – schon aus Tradition . . .



Die Wernshäuser Maler haben in der Puschkinstraße 36 so mancher Veränderung widerstanden. Schon 1959 als PGH »1. Mai« gegründet, wurde man 1972 zum VEB Bau Wernshausen zwangsverstaatlicht, 1980 zum »Landbaukombinat« umfirmiert. Und:

«<<<> Immer Optimist, und das auch in wirtschaftlich schweren Zeiten: GmbH-Geschäftsführer Dieter Ehrlein

## 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  
Mobil 0172 / 3 59 60 02 · eMail



«<<<> Großauftrag für die Wernshäuser Maler GmbH: die im zu Ende gehenden Herbst 2005 übernommene Sanierung der Außenfassade an der Renthofschule in Schmalkalden

Zehn Jahre später, am 1. Juli 1990, begann unter Dieter Ehrlein die aus Teilen der alten PGH reprivatisierte wirtschaftliche Tätigkeit der auch heute noch erfolgreich am Markt existierenden Wernshäuser Maler GmbH. Es versteht sich von selbst, dass heuer die gestandenen Maler-Profis keine Mühen und somit keinen Auftrag scheuen, der die noch verbliebenen 20 Arbeitsplätze ebenso sichert wie die beiden vorhandenen Ausbildungsplätze. Mit Stolz berichtet Dieter Ehrlein von den schon lange nicht mehr zu zählenden Referenzobjekten und denkt dabei an Einsätze im Hedwigs- und Marienweg oder im und am »Grenzblock« (Bild unten): »Vor dem Renthofauftrag (Bild

oben) haben wir schon Schulen in Benshausen und Mühlhausen saniert, sind aber auch immer zur Stelle, wenn uns Privatleute anfragen.« Wer die Dienstleistungen der Wernshäuser Maler beanspruchen will, kommt an Dieter Ehrleins linker Hand nicht vorbei – Evelyn Ilgen koordiniert seit 1998 den so wichtigen »Papierkram«, ohne dessen Bewältigung kein gutes Unternehmen funktioniert. Der GmbH-Chef hofft diesbezüglich auf die neue Bundesregierung, denn wirksamere Maßnahmen zur verbesserten steuerlichen Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen helfen Klein- und Mittelständlern bei der Auftragsakquise. »Gerade für Privatkunden«, wirbt Ehrlein für sein traditionsreich agierendes Vor-Ort-Unternehmen, »ist unsere qualifizierte Arbeit zu empfehlen – wir von hier gewähren nämlich die branchenüblichen Garantieleistungen«.

«<<<> Wohnanlage Grenzweg in Schmalkalden: Die Instandsetzung der Wohnungen von sechs Eingängen war einer der umfangreichsten Aufträge, die das Wernshäuser Unternehmen zu bewältigen hatte.





**Parkplatz ist nicht vergessen.** Der vor einem Jahr in DER MIETER angekündigte Ausbau des Parkplatzes im Wohnbereich Martin-Luther-Ring 25–29 hat sich wegen ausgebliebener Fördermittel unerwartet verzögert. Dennoch stehen die Chancen für den avisierten Parkplatz gut. Das entsprechende Genehmigungsverfahren läuft und sollte in Kürze positiv entschieden werden.



**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

*Die Profis* →

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

## Betriebskostenabrechnung

– Termine für das Jahr 2006 –

### ■ 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-Str. 22, Wilhelm-Külz-Straße 20, Stiller Gasse 6, Soldatensprung 3

### ■ Monat Juni

Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Renthofstraße 64–70, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 5, Künkelsgasse 11, Weidebrunner Gasse 6, Suhler Straße 8, Diemersgraben 1, Teichstraße 13, Kirchhof 10, Geschwister-Scholl-Straße 6, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Salzbrücke 7, Neumarkt 4, Neumarkt 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 35, Herrentälchen 43

### ■ Monat Juli

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

### ■ Monat August

Näherstiller Str. 13, Kasseler Straße 93, Stiller Gasse 14, Stumpfelsgasse/ Braugasse, Haargasse 1–9, Haargasse 2–12 / Weidebrunner Gasse 1, Haargasse 15–25, Haindorfsgasse 2–10, Auer Gasse Nr. 11–19, Am Alten Graben Nr. 9, Auer Gasse 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 11–11 d, Klostersgasse 3–4 a, Salzbrücke 8, Hoffnung 17, Hauptstraße 12 in Mittelschmalkalden, Näherstiller Straße 7 in Asbach, Hauptstr. 10 in Mittelschmalkalden

## Vorauszahlungen freiwillig erhöhen

Noch ein Wort zu den Betriebskostenabrechnungen: Die WBG-Geschäftsführung rät, den steigenden Aufwendungen für Heizung, Wasser und Müll verantwortungsvoll entgegenzuwirken. Vereinbaren Sie mit uns freiwillige Vorauszahlungen oder bilden Sie zweckbezogene Rücklagen. Die zu erwartenden Nachzahlungen wären dann doch mehr oder weniger abgedeckt.

## Studenten sind uns Willkommen

Auch die »Alteingesessenen« profitieren



Die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden ist auf die Vermietung von Studentenwohnungen angewiesen und froh darüber, dass sich die Anzahl der gegenwärtig Studierenden langsam der 3000er-Marke nähert.

Im Wintersemester 2005 / 06 haben an der Fachhochschule Schmalkalden mehr als 2900 junge Menschen in den fünf Fachbereichen Elektrotechnik, Maschinenbau, Informatik, Wirtschaft und Wirtschaftsrecht ein Studium aufgenommen. 27 Prozent davon sind Studentinnen und 2,7 Prozent der Absolventen kommen aus anderen Nationen. Der Bedarf an Studentenwohnungen ist somit beachtlich und stellt für das wirtschaftliche Überleben unseres Unternehmens einen wichtigen Faktor dar. Mit ihrer Existenz trägt die Fachhochschule dazu bei, dass in unserer Stadt die Leerstandsquote gerade der

Großvermieter weit unter dem prekären ostdeutschen Durchschnitt liegt. Diese Tatsache ist nicht zuletzt auch ein Vorteil der alteingesessenen Mieter, für die sich bei höherer Vermietungsrate die ehemals steigenden Nebenkosten reduzieren. Nach wie vor sind die Probleme im Zusammenleben bekannt und nur im gegenseitigen Dialog aller Beteiligten (Einhaltung der Parkordnung!) zu klären. Längerfristig ist aber angedacht, die »normalen Mietwohnungen« vom sogenannten »Studentischen Wohnen« räumlich zu trennen – ein Prozess, der seine Zeit braucht beiderseitige Geduld einfordert.

Ordnung und Sicherheit:

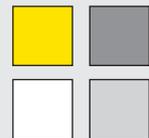
## In Härtefällen wird den Störern gekündigt

Trotz aller gutmütigen Appelle an die Vernunft der Unvernünftigen: Die Fragen des harmonischen Zusammenlebens innerhalb unserer Wohnanlagen erweist sich nach wie vor als ein großes Problem. Ob nun permanente Nichtbeachtung der Hausordnung, ruhestörender Lärm, vandalistische Auswüchse oder allgemeiner Unmut gegenüber belästigender Tierhaltung – das allgemein zunehmende Konfliktpotenzial ist durch unser Unternehmen auf Dauer nicht allein zu lösen.

Gefragt ist die Mitarbeit der Bewohner, denen ordentliche und sichere Verhältnisse noch etwas bedeuten. Noch einmal sei daran erinnert, dass die Übertragung der in der Hausordnung geregelten Mieterpflichten an gewerbliche Dienstleister eine realistische Option darstellt, um beispielsweise die Treppenhäuser sauber oder die Zugangswege schnee- und eisfrei zu halten. Leider treibt aber eine solche Leistungsvergabe nur die so wieso steigenden Betriebskostenabrechnungen in die Höhe. Zu belasten wären dann auch Mieter, die prinzipiell zur Erfüllung der Hausordnung bereit sind.

Mehr und mehr werden wir darüber hinaus mit Beschwerden konfrontiert, in denen einzelne Mieter ihre Mitbewohner unzumutbar belästigen bzw. in Einzelfällen regelrecht terrorisieren. Solche Störungen des Hausfriedens werden uns regelmäßig gemeldet und führen im Umfeld zu einer unbefriedigenden Wohnsituation. Unser Unternehmen kann und will sich aber damit nicht abfinden. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind,

scheuen wir nicht zurück, Kündigungen auszusprechen. Ein derartiger Vorgang beansprucht bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung zumeist mehrere Monate. Die Geduld der von den Störungen betroffenen Mieter wird daher oft auf eine harte Probe gestellt und erzeugt zumeist deren Unverständnis. Ohne den nur von einem Gericht auszustellenden Räumungstitel geht aber gar nichts. Gerichte sind unabhängige Instanzen, und so haben wir weder auf den Zeitraum der Klageführung noch auf die Entscheidungsfindung irgendeinen Einfluss. Oft bleiben wir sogar noch auf den hohen Gerichtskosten sitzen, und das sind nicht selten gleich mehrere tausend Euro.



ARCHITEKTEN und INGENIEURE  
Bießmann + Büttner

Dipl.-Ing. Architekt  
**Jens Büttner** | Inhaber

Dipl.-Ing. Bauingenieur  
**Steffen Bießmann** | Inhaber

Mitglied der Vereinigung  
Freischaffender  
Architekten Deutschlands  
e.V. (VFA)



PSF 34 | Reihnerstor 11  
D-98574 Schmalkalden

Tel. (03683) 60 03 47  
Fax (03683) 40 22 08 / 40 22 07

eMail:  
Bießmann-Buettner@t-online.de



## Methusalem auf Warteliste

Das öffentliche Interesse für das Schicksal des in den Jahren 1369/70 erbauten denkmalgeschützten Gebäudes in der Weidebrunner Gasse Nr. 13, einem der ältesten deutschen Fachwerkhäuser überhaupt, ist ungebrochen. In Zusammenarbeit mit der WBG Schmalkalden als dem Hauseigentümer haben die Architekten und Ingenieure Bießmann + Büttner die fertigen Baupläne erstellt, gilt es doch, gerade dieses Baukunstwerk aus dem Hochmittelalter für zukünftige Generationen zu erhalten. Für Schmalkaldens Methusalem hat also eine letzte Wartefrist vor seiner endgültigen Rettung begonnen. Mit im Boot der vielen freiwilligen Helfer sitzt nämlich nicht nur Projekt-Schirmherrin Christine Lieberknecht, auch die seit geraumer Weile großartig engagierte Deutsche Stiftung Denkmalschutz wirbt in ihrer Zeitschrift MONUMENTE aktiv um die Gunst von SpenderInnen.

# Freischaffende Architekten mit scharfem Blickfeld

Projekt für alle Schmalkaldener: Experimentier- und Erlebnishaus

**P**otenzielle Bauherren werden in der Fachwerkstadt Schmalkalden schnell fündig, wenn sie nach schon abgeschlossenen Projekten der Architekten



und Ingenieure Bießmann + Büttner suchen. Ganz vorn auf dieser Besichtigungsliste zu finden: der historische Rathauskomplex mit gotischer Kemenate, dem ehemaligen Hotel »Zum Adler« und dem neuen neugotischen Rathaus. Das Architektenteam nimmt aber auch »kleinere Aufträge« entgegen, die dann, wie das Einfamilienhaus Obertor 28, groß herauskommen – für hervorragende Arbeit im Umgang mit den Auflagen der Denkmalpflege erhielt man einen ersten Preis. Bießmann + Büttner führen mit

**Die Architekten und Ingenieure Bießmann + Büttner haben in der Stadt Schmalkalden seit 1993 ein attraktives und spannendes Betätigungsfeld gefunden.**



ihren Kunden umfassende Beratungsgespräche, schwören auf individuelle Gestaltung und Kostensicherheit, auf eine hohe Termintreue und informieren über die Nutzung von Fördermitteln. Auch in das neueste Vorhaben fließt ihr erhebliches Wissenspotenzial ein: in die Revitalisierung des historischen Volksbades zum Experimentier- und Erlebnishaus für jung und alt (Zeichnung oben). Die Fassadenstudie links zeigt mit scharfem Blickfeld, wie die Projektinhalte den angrenzenden Straßenraum beleben.



**Ansicht der sanierten Sporthalle Renthofschule Schmalkalden mit neuem transparenten Erschließungstrakt und Neugestaltung des Umkleidebereiches (Bild unten). ■ Bilder links und rechts: Modernes Einfamilienwohnhaus am Hang mit kleinteiliger Fassadengestaltung. Durch das Spiel mit unterschiedlichen Ebenen und offenem Emporenbereich lässt sich der Raum im Ganzen erleben.**



**M**it der am 1. September 2001 in Kraft gesetzten Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber den Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern auch im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) mehr Raum gegeben.

brauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, des weiteren die Kosten der Eichung sowie die Kosten und Berechnung der Aufteilung etc.

lage einschl. der Abgasanlage . . . oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage . . . oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme . . . oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen etc.

7. die **Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs**; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft etc.

## 17 Betriebskostenarten – ein Schnellkurs zur Kenntnis der gültigen Gesetzeslage

Vollständige Fassung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

Diese sind in den §§ 535 bis 580a abgefasst und beschreiben im § 556 die Betriebskostenarten und deren Verrechnungsweisen.

Die im Paragraph 556 enthaltene II. Berechnungsverordnung (§ 27 II. BV) definiert Betriebskosten als diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Nachfolgend veröffentlicht DER MIETER Auszüge aus der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung, die die exakt 17 Betriebskostenarten im einzelnen aufgezählt und darüber hinaus umfangreich kommentiert:

1. die **laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**; hierzu gehört namentlich die Grundsteuer

2. die **Kosten der Wasserversorgung**; hierzu gehören die Kosten des Wasserver-



**Recht + Gesetz**

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; dessen Umsatzsteuer darf nicht angesetzt werden.

3. die **Kosten der Entwässerung**; hierzu gehören die Gebühren für die Entwässerung von Haus und Grundstück, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe

4. die **Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsan-**

5. die **Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage** soweit sie unter Punkt 2 nicht berücksichtigt sind . . . oder . . . die Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten

6. die **Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**, untergliedert analog Punkt 4

8. die **Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**; hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, des weiteren die für die Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, u. a. auch die Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern etc. einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung

9. die **Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**; hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller etc.

10. die **Kosten der Gartenpflege**; hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschl. der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, des weiteren die Pflege von Spielplätzen . . . sowie der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen

11. die **Kosten der Beleuchtung**; hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen analog Punkt 10. etc.

(Fortsetzung auf Seite 15)

Irgendwie ist die Situation paradox: Die im Vergleich der neuen Bundesländer geringe Leerstandsquote von Wohnraum verhindert in Städten wie Schmalkalden eine vernünftige Teilhabe am Programm »Stadtumbau Ost«. Ein leidiges Thema, das auch im Entwurf des Koalitionsvertrages der neuen Bundesregierung keine Beachtung gefunden hat. Im Gegensatz zu diesem massiven Kritikpunkt »sei aber sehr positiv«, so der Präsident des Gesamtverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Lutz Freitag, in einer erst kürzlich veröffentlichten Pressemitteilung, »dass das Programm ‚Stadtumbau Ost‘ auf höherem Niveau durch die Zusammenlegung bisheriger Programme über 2009 hinaus« fortgesetzt werden solle. Zu den Aussagen des Koali-

Stadtumbau Ost & Koalitionsvertrag:

## Geringe Leerstandsquote verhindert Fördermittel

tionsvertrages bezogen auf die Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung führte der GdW-Präsident weiter aus: »Ungelöst ist allerdings immer noch die offene Frage der wohnungswirtschaftlichen Alt-schulden für die Wohnungsunternehmen, die weniger als 15 Prozent Leerstand verzeichnen. Diese haben große Probleme, sich bei unveränderter Schuldenlast mit Abrissen aktiv am Stadtumbau zu beteiligen«, mahnte Freitag an und beschrieb damit direkt das Dilemma, in dem auch unsere Wohnungsbaugesellschaft steckt. Konkret verhindert nämlich gerade diese Schuldenlast ein gesundes

Investitionsklima zugunsten kleinerer und mittlerer Handwerksbetriebe aus der Region. Hier müsse laut Freitag die neue Bundesregierung »eine Lösung entwickeln«. Der GdW-Präsident begrüßte das Koalitionspapier generell »als wichtigen Schritt in die richtige Richtung«. Allerdings sei abzusehen, dass die programmatischen Aussagen von zügig einzuleitenden gesetzgeberischen Aktivitäten flankiert werden müssen.



«»» Nach Sanierungsmaßnahme: Die 60 Wohneinheiten im M.-Luther-Ring 31–37 sollen langfristig erhalten bleiben.

(Fortsetzung von Seite 14)

12. die **Kosten der Schornsteinreinigung**; hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung soweit sie nicht bereits als Kosten nach Punkt 4. Buchstabe a) berücksichtigt worden sind

13. die **Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

14. die **Kosten für den Hauswart**; hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer der Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft etc.

15. die **Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen oder die **Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage** etc.

16. die **Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege**; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit etc.

17. sonstige Betriebskosten; hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Punkten 1. bis 16. nicht erfasst sind



### Impressum

Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH · Steinerne Wiese 6, 98574 Schmalkalden · Tel. (0 36 83) 6 90 30, Fax (0 36 83) 6 90 32 6 ■ Organisation: Detlev Gerlach · Tel. (0 36 82) 46 58 37 + 0 175 / 3 23 93 90 ■ Texte, Fotos, Satz und Layout: Rolf Thieme · Tel. 0 171 / 6 95 43 38 · eMail über [suhltime@aol.com](mailto:suhltime@aol.com) ■ Druck: Resch-Druck GmbH · Kloster-gasse 2, 98617 Meiningen · Telefon (0 36 93) 50 22 69 + Fax (0 36 93) 50 22 68 ■ timetext by [www.viademica.de](http://www.viademica.de)



## DIE HEILIGE NACHT

(Ludwig Thoma)  
1867 – 1921

So ward der Herr Jesus geboren  
Im Stall bei der kalten Nacht.  
Die Armen, die haben gefroren,  
Den Reichen war's warm gemacht.

Sein Vater ist Schreiner gewesen,  
Die Mutter war eine Magd.  
Sie haben kein Geld nicht besessen,  
Sie haben sich wohl geplagt.

Kein Wirt hat ins Haus sie genommen,  
Sie waren von Herzen froh,  
Daß sie noch in Stall sind gekommen.  
Sie legten das Kind auf Stroh.

Die Engel, die haben gesungen,  
Daß wohl ein Wunder geschehn.  
Da kamen die Hirten gesprungen  
Und haben es angesehen.

Die Hirten, die will es erbarmen,  
Wie elend das Kindlein sei.  
Es ist eine G'schicht' für die  
Armen,  
Kein Reicher war  
nicht dabei.



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



**Frohe Weihnachten und ein  
glückliches neues Jahr 2006**



Wohnungsbaugesellschaft  
Schmalkalden mbH

Die Geschäftsführung