Ausgabe 38 ▪ Dezember 2015

Wohnen in Ronneburg

... in der Stadt im Grünen

Magazin für Mieter und Eigentümer der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH

Fotos: MNStudio - Fotolia

Unseren Mietern, Wohnungseigentümern und ihren Familien erlebnisreiche Weihnachtstage und alles Gute für ein gesundes Jahr 2016!

Das Team der RWG

Miteinander lassen sich Probleme klären

Liebe Mieter,
liebe Wohnungseigentümer,

es dauert nicht mehr lange und der Wechsel in ein neues Jahr steht uns bevor. Es ist eine schöne Tradition, trotz der üblichen Hektik vor den Festtagen sich Gedanken zu machen, was die vergangenen 12 Monate gebracht haben und Pläne zu schmieden für die kommenden 52 Wochen. Bei manchem wird der Rückblick nicht so gut ausfallen, dafür schaut er umso hoffnungsvoller dem Neuen entgegen. Andere werden zufrieden sein über das Erreichte, aber aus den unterschiedlichsten Gründen mit Sorge auf die kommenden Monate schauen. In Gesprächen mit Freunden und Verwandten wird uns rasch klar, dass wir in sehr unterschiedlicher Weise mit dem Jahreswechsel umgehen. Das trifft sicherlich nicht nur auf den familiären Bereich zu, sondern auch wenn wir als Wohnungsunternehmen Bilanz ziehen.

Es geht oft nur um Kleinigkeiten

Natürlich steht dabei im Mittelpunkt die Antwort auf die Frage, wie wir unsere wichtigste Aufgabe erfüllt haben: Ihnen einerseits das Wohnen zu bestmöglichsten Bedingungen zu ermöglichen, dabei aber andererseits jederzeit die wirtschaftliche Stabilität der RWG zu gewährleisten. Dazu aber später. ▸

INHALT

Außentemperatur: Spielt wichtige Rolle S. 3

Wasserhahn tropft: Ist das eine Havarie? S. 3

Legionellen: Keine Mängel S. 4

Sommerkino: Lachen bei bestem Sommerwetter S. 4

Meldegesetz: Was beim Umzug zu beachten ist S. 5

Mietrecht: Wo ist Rauchen nicht erlaubt? S. 5

Weihnachten: Die Geschichte des Schwibbogens S. 5

Wichtiger Hinweis: Öffnungszeiten am Jahresende S. 6

GRÜN WOHNEN UNBEGRENZT LEBEN

2015 abgeschlossen: Herrengasse 16 und Balkonanbau Geschwister-Scholl-Straße 9.

Öfter als in anderen Jahren haben sich ältere Mieter an uns gewandt. Wir sollten „schlichten", weil sie Zwistigkeiten mit dem Nachbarn hatten, mit diesem aber kein „Wort mehr wechseln würden"! Ja, es geht oft um Mieter, die schon Jahrzehnte im gleichen Haus wohnen, gut miteinander auskamen. Und plötzlich soll es nicht mehr gehen?

Hier wird im kommenden Jahr gebaut: Schillerstraße 2–6

Die Gründe für die Auseinandersetzungen erwiesen sich oft als Kleinigkeiten, da störte manchmal nur die sprichwörtliche Fliege an der Wand! Eine endgültige Antwort auf die Ursache für solche Ereignisse zu geben, fällt schwer, denn jeder Fall ist anders. Mir scheint aber, dass letztlich die veränderte Lebenssituation eine Rolle dabei spielt. Viele Probleme des Alltags, mit denen wir konfrontiert werden, lassen sich kaum oder gar nicht beeinflussen. Da kommt der Nachbar gerade recht, seinem Ärger Platz zu verschaffen.

Uns als „Schlichter" anzurufen ist unfair, wir kennen nicht die genauen Umstände für den Streit. Wir können nur, und darum bemühen wir uns tagtäglich, die günstigsten Rahmenbedingungen für das Wohnen bei der RWG schaffen. Dass uns dies gelingt, bestätigt uns die überwiegende Mehrheit unserer Mieter.

Vielleicht überdenkt der eine oder andere, der in diesem Jahr Ärger mit seinem Nachbarn hatte, nochmals, ob der Streit sein musste. Die Weihnachtszeit könnte ein guter Anlass sein, das „Kriegsbeil" zu begraben. Und 2016 sollte man sich immer vor Augen halten, dass Toleranz und Verständnis im Umgang miteinander, „Schlichter" - gleich welcher Art – von vornherein unnötig machen.

Gute Ergebnisse

Zurück zu den Fakten unserer Geschäftstätigkeit im Jahr 2015. Auch diese gehören, wie schon angemerkt, zu einer Jahresbilanz. Schwerpunkt war der Anbau neuer bzw. die Modernisierung alter Balkone in der Geschwister-Scholl-Straße 9 und an den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5, 7, 9 und 11. Dafür investierte unser Unternehmen rund 193 000 Euro. Besten Dank an alle Mieter, welche die nicht einfachen Bedingungen des Lebens auf einer Baustelle verständnisvoll ertragen haben.

Ein Schmuckstück wurde der Neubau des Hauses Herrengasse 16 im Zentrum unserer Stadt. Nach rund anderthalb Jahren konnte – angesichts des günstigen Wetters – das Vorhaben, einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen, beendet werden. Am 1. Januar 2016 wird das Haus vom neuen Mieter und Betreiber – der Volkssolidarität – übernommen.

In Vorbereitung ist der Plan für das Jahr 2016, der im Februar dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorliegen wird. Schwerpunkt wird auch in diesem Jahr der Anbau von Balkonen an mehreren Objekten sein. Damit können wir einen vielfach geäußerten Wunsch weiterer Mieter erfüllen.

Ich wünsche Ihnen schöne Weihnachtstage und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches neues Jahr!

Ihr
Michael Heidrich
Geschäftsführer

Fotos: RWG

Außentemperatur spielt wichtige Rolle

In den letzten Wochen, als sich der üblicherweise nasse und ungemütliche November als „goldener Oktober" präsentierte, meldeten sich mehrere besorgte Mieter bei uns. Sie hatten an den Nachmittags- und Abendstunden ihre Heizung angestellt und meinten, dass diese selbst auf Stufe 4 oder 5 am Heizkörperthermostat kalt geblieben wäre.

Dafür gibt es folgende Erklärung: Es gibt einen Zusammenhang zwischen Außentemperatur und Heizungsleistung. Dafür steht die sogenannte Heizkurve. Sie sorgt für eine bestmögliche Anpassung der Heizungsvorlauftemperatur an den Wärmebedarf. Grundlage dafür ist die Außentemperatur. Sinkt diese, wird die Vorlauftemperatur erhöht. In unseren Regionen werden Heizungsanlagen üblicherweise für eine Außentemperatur von –14 Grad Celsius ausgelegt. Bei dieser Temperatur wird die maximale Heizleistung abgerufen, die höchste Vorlauftemperatur liegt an den Heizkörpern an.

Mit steigender Außentemperatur wird demzufolge die Leistung der Heizungsanlage zurückgefahren. Das führt dann zu o. g. Effekt, dass die Thermostateinstellung erhöht werden muss, um die gewünschte Raumtemperatur zu erhalten. Das bedeutet jedoch nicht, dass mehr Wärme verbraucht wird, sondern die Heizungsanlage einfach effektiver arbeitet und am Ende sogar Energie spart, und somit auch Kosten.

Der Wasserhahn tropft – ist das eine Havarie?

Die Situation haben wir alle schon erlebt: Die Steckdose liefert keinen Strom mehr, der Spülkasten im WC läuft immer stärker oder die Backröhre des Elektroherdes „verweigert den Dienst". Rasch wird zum Telefon gegriffen und der Havariedienst gerufen. Oft in Unkenntnis darüber, dass dies oft Kosten verursacht, die nicht sein müssen. Oft kann der Defekt bis zum nächsten Tag vorübergehend „außer Kraft" gesetzt werden. Die Hilfe des Fachmannes löst das Problem nur wenige Stunden später – mit dem gleichen Effekt und u. U. auch für weniger Geld.

Was ist eine Havarie?

Havarien sind plötzlich auftretende Schäden durch Brand, Explosion, Sturm u. a. an den baulichen (Dach, Fassade) und technischen Anlagen (Wasser-, Abwasser-, Elektroleitung) eines Hauses, die eine unmittelbare Gefährdung für Leben und Gesundheit von Menschen darstellen bzw. zur Beschädigung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Ausrüstungs- und Ausstattungsgegenständen sowie von Wohnungseinrichtungen führen, wie z. B.:

- Gasgeruch
- Feuer
- Rohrbrüche
- Totalausfall der Heizungsanlage
- Stromausfall im gesamten Haus

In diesen Fällen informieren Sie umgehend unseren 24-Stunden-Notrufdienst unter der Telefonnummer **(01 51) 14 23 64 48.**

Nicht zu Havarien gehören:

- kein warmes Wasser
- tropfende Mischbatterien
- verstopfte Handwaschbecken Badewannen, Spülen oder Toiletten
- Wasser im Keller nach einem Starkregen ohne größeren Sachschaden
- Türschlossanlagen
- defekte Sicherungen und Relais in der Wohnung
- defekte Steckdosen

Diese Schäden können zu unseren Geschäftszeiten zur Reparatur angemeldet werden.

Melden Sie deshalb nur wirkliche Havarien. Bedenken Sie dabei auch, dass unnötig beanspruchte Kapazitäten bei wirklichen Gefahren fehlen können und das Leben und das Gut anderer Menschen möglicherweise ernsthaft bedroht ist.

Fotos: ccvision.de, Poul Carlsen - Fotolia

Legionellenüberprüfung ohne Mängel

Die 2011 erweiterte Trinkwasserverordnung sieht bekanntlich vor, dass im Abstand von drei Jahren eine Überprüfung der Gesundheitsgefährdung durch Trinkwasser in Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnanlagen zu erfolgen hat. Wir haben diese gesetzliche Regelung in unserem gesamten Wohnungsbestand im Jahr 2012 erstmals umgesetzt.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Kontrolle in einem dreijährigen Zyklus zu erfolgen hat. Deshalb hat ein von uns beauftragtes Prüflabor in den letzten Wochen erneut diese Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse liegen jetzt vor. Es gab keinerlei Beanstandungen. Wir danken alle Mietern und Wohnungseigentümern, bei denen Wasserproben entnommen wurden, für ihre kooperative Mitwirkung.

Lachen bei bestem Sommerwetter

Bereits zum 9. Mal waren am 8. August die Ronneburger und ihre Gäste in den Schlosshof zum Sommerkino eingeladen. Mit „Fack ju Göthe" hatten die Organisatoren eine der erfolgreichsten deutschen Komödien der letzten Jahre ausgesucht. Immerhin lockte der Film von Regisseur Bora Dagtekin seit 2013 schon mehr als zwölf Millionen Zuschauer in die deutschen Kinos.

Auch die zahlreichen Besucher des Ronneburger Kinoabends hatten bei bestem Wetter viel Freude an den Späßen aus dem Schulalltag. Dank allen Organisatoren und Sponsoren, die dieses unterhaltsame Erlebnis ermöglichten.

Fand erneut guten Zuspruch: das Sommerkino im Schlosshof.

Fotos: RWG, ccvision.de

Mietkautionen

Mietkautionen haben die Funktion, alle Ansprüche des Vermieters aus einem Mietverhältnis abzusichern. Eine solche Regelung kann beim Abschluss des Mietvertrages als Sicherungsleistung vereinbart werden. In Anspruch genommen werden kann sie durch den Vermieter, wenn:

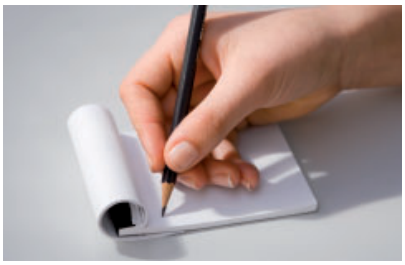
- der Mieter mit seiner Mietzahlung (Nettokaltmiete) im Rückstand ist,
- der Mieter mit seinen Nebenkostenzahlungen im Rückstand ist,
- der Mieter durch unsachgemäßen Umgang in der Wohnung Schäden verursacht hat, die bei Beendigung des Mietverhältnisses repariert werden müssen.

Der Vermieter ist verpflichtet, das angelegte Geld getrennt von seinem Vermögen auf einem Kautionskonto aufzubewahren. Dies dient dem Schutz des Mieters. Außerdem muss die Kaution zu dem aktuell üblichen Zinssatz angelegt werden. Die Zinsen werden der Mietkautionssumme zugeschlagen. Im BGB § 551 Abs. 1 ist festgelegt, dass die Höhe der Kaution drei Nettokaltmieten nicht übersteigen darf. Der Mieter kann die Summe in drei Raten begleichen, wobei die erste Zahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wird.

Zurückzuzahlen ist die Summe, wenn der Vermieter keine Ansprüche mehr gegenüber dem Mieter geltend machen kann, also mit Beendigung des Mietverhältnisses. Unklar ist die Rechtsprechung, zu welchem Zeitpunkt dies genau zu erfolgen hat. In einem BGH-Urteil wurde dazu entscheiden, dass die Frist der Auszahlung von den Umständen des Einzelfalles abhängig ist.

Bundesweites Meldegesetz seit 1. November 2015

Was muss ich beim Umzug beachten?



Ab dem 1. November ist – nachdem Bundestag und Bundesrat den Regelungen zugestimmt haben – erstmals ein bundesweit einheitliches Meldegesetz in Kraft getreten. Diese Neuregelung führt auch eine neue Pflicht für Vermieter ein: Diese sind künftig wieder verpflichtet, bei der Anmeldung des Mieters beim Einwohnermeldeamt mitzuwirken und dem Mieter den Einzug oder Auszug innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu bestätigen.

Durch den Vermieter ist demzufolge diese Bestätigung fristgerecht zu erstellen und dem Mieter auszuhändigen. Aus ihr muss hervorgehen, an welchem Tag der neue Mieter eingezogen ist, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen aller Personen, die künftig in der Wohnung leben. Letztlich muss dem Papier unsere Anschrift zu entnehmen sein. Im § 19, Absatz (1) heißt es dazu weiter, dass sich der Vermieter durch Rückfrage bei der Meldebehörde davon überzeugen kann, dass sich die meldepflichtige Person angemeldet hat. Mietern, welche die Anmeldung nicht fristgerecht vornehmen, droht ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro.

Mietrecht

Rauchen in Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und auf Balkonen

Grundsätzlich einig ist sich die Rechtssprechung beim Stichwort Rauchen in Wohnungen. Mehrere Gerichte stellten fest, dass Rauchen in der Wohnung als „dem Zentrum der Lebensgestaltung" erlaubt ist. Wenn allerdings durch zu starkes Rauchen eine Substanzbeschädigung an Wänden und Decken festzustellen ist, die nicht durch normale Schönheitsreparaturen zu beseitigen ist, kann der rauchende Mieter zum Schadenersatz verpflichtet werden. Dies wurde bereits in einem Urteil des BGH vom 18. Februar 2008 festgestellt.

Viele Raucher wollen das Rauchen in den eigenen vier Wänden vermeiden und weichen dann auf den Balkon oder das Treppenhaus aus. Da der Balkon zur Wohnung gehört, ist das Rauchen dort zunächst einmal möglich. Aber was

ist, wenn dies den Nachbarn stört? Mehrere Gerichte kamen zu dem Schluss, dass in Fällen, wo sich durch umfangreichen Zigarettenkonsum Nachbarn gestört fühlen, Kompromisse gefunden werden müssen.

In Gemeinschaftsräumen (Keller, Trockenräume, Boden, Treppenhaus) kann das Rauchen durch den Vermieter untersagt werden. In hartnäckigen Fällen - wie in einem Urteil des Amtsgerichtes Hannover bekräftigt - kann die Wohnung dem Mieter gekündigt werden. Kündigungen wurden auch schon ausgesprochen, weil sich die Mitbewohner in einem Mietshaus belästigt fühlten, weil starke Geruchsbelästigung durch Zigarettengerüche aus der Wohnung zur Störung des Hausfriedens führte.

Fazit: Wie in vielen Lebensbereichen können Streitigkeiten beim Thema Rauchen durch Gerichte geschlichtet werden, besser ist jedoch diese durch Toleranz und Rücksichtnahme aller Beteiligten zu regeln, wohl nicht zuletzt auch im Interesse der eigenen Gesundheit.

Weihnachten im Erzgebirge

Geschichte des Schwibbogens

In der Advents- und Weihnachtszeit gibt es im Erzgebirge kaum ein Fenster, das nicht geschmückt ist. Besonders unterschiedlich gestaltete Schwibbögen erwecken die Aufmerksamkeit des Betrachters.

Die meisten Quellen verbinden den Lichterbogen mit dem Bergbau und der Sehnsucht der Bergleute nach dem Licht, wenn sie an dunklen Wintertagen aus dem Stollen zurück kamen. Am halbrunden Eingangsloch zum Stollen sollen sie am Heiligabend vor der Mettenschicht ihre Lampen nach der glücklichen Rückkehr von ihrer gefährlichen Arbeit

Fotos: ccvision.de

befestigt haben. Später galten die beleuchteten Fenster als Wegweiser in die familiäre Geborgenheit nach der Arbeit im Bergwerk. In Johanngeorgenstadt sollen die ersten Schwibbögen um 1778 entstanden sein, anfangs aus Blech. Später wurde dann Holz als Ausgangsmaterial genutzt.

Für die Gestalter war die Arbeit jedoch nicht nur Unterhaltung, sondern sie verdienten sich damit auch ein nötiges Zubrot für die Familie.

Schwibbögen wurden in Heimarbeit mit der Laubsäge aus Holz gearbeitet und dann mit Wachskerzen versehen. Dominierten anfangs religiöse Motive, folgten bald die auch heute noch bekannten bergbaulichen Motive. Neben dem Bergmann fanden sich bald auch die Figuren von Holzschnitzer und Klöppelfrau im Lichterbogen wieder. Mittlerweile sind der Phantasie keine Grenzen mehr gesetzt: Gern genutzte Motive sind die Kirche in Seiffen oder die Dresdner Frauenkirche, der Striezelmarkt in der sächsischen Landeshauptstadt, aber auch rodelnde lustige Schneemänner.

Im Erzgebirge gibt es in vielen Orten auch riesige Schwibbögen im Freien aufgestellt, die oftmals das ganze Jahr Anziehungspunkte für viele Besucher aus Nah und Fern sind.

Wichtiger Hinweis!

Im Zeitraum vom 24. Dezember 2015 bis zum 1. Januar 2016 ist unsere Geschäftsstelle geschlossen. In dringenden Notfällen (Havarien) wenden Sie sich bitte an unseren Havariedienst, zu erreichen unter der Telefonnummer **(01 51) 14 23 64 48**. Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen wieder ab 4. Januar 2016 zu den bekannten Sprechzeiten für Ihre Anliegen zur Verfügung.

Advent

Es treibt der Wind im Winterwalde
die Flockenherde wie ein Hirt
und manche Tanne ahnt wie balde
sie fromm und lichterheilig wird.
Und lauscht hinaus:
den weißen Wegen
streckt sie die Zweige hin - bereit
und wehrt dem Wind und
wächst entgegen
der einen Nacht der Herrlichkeit.
Rainer Maria Rilke
(1857–1926)

Fotos: Edith Czech - Fotolia, MNStudio - Fotolia

Wenn Sie Fragen haben ...

... besuchen Sie uns!
Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9
07580 Ronneburg

Sprechzeiten:
Dienstag:
09.00–12.00 Uhr
14.00–18.00 Uhr

Außerhalb dieser Sprechzeiten können Sie uns selbstverständlich auch nach telefonischer Vereinbarung erreichen.

... oder rufen Sie uns an!
Zentrale:
(03 66 02) 339-0
Wohnungsverwaltung:
(03 66 02) 339-18
Mietenbuchhaltung:
(03 66 02) 339-13

... oder senden Sie uns ein Fax!
(03 66 02) 339-33

... oder senden Sie uns eine E-Mail!
info@ronneburger-wohnungsgesellschaft.de

Bei Havarien benutzen Sie bitte den 24-Stunden-Notrufdienst:
(01 51) 14 23 64 48.

Impressum

Herausgeber:
Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
Straße der Opfer des Faschismus 9
07580 Ronneburg

verantwortlich für den Inhalt:
M. Heidrich, Geschäftsführer

Redaktion, Layout:
Dr. M . Anders, Dr. F. Stader

Druck: Decker Offset Druck GmbH
Glaserstraße 2–4, 04442 Zwenkau