



WOGENO

Wohnungsgenossenschaft
Zittau eG

Juli 2020

MITGLIEDER MAGAZIN

DING
DONG

WOGENO · WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ZITTAU EG



KINDER SIND NICHT IMMER LEISE

Seite 3

**KdU – Kosten
der Unterkunft**

Seite 4

**Ein Baum für
Neugeborene**

Seite 5

**Mitglied oder
Nichtmitglied?**

Seite 9

**Vertreterwahl
2020**

Seite 7

INHALT

**2 EINS VORWEG ...
WECHSEL IN DER
LEITUNGSEBENE BUCHHALTUNG**

**3 KINDER SIND NICHT
IMMER LEISE
WIR SAGEN DANKE**
Verabschiedung Aufsichtsrat
Herr Donath
Treue Mitglieder

4 SERVICE UND MEHR
KdU – Kosten der Unterkunft
Ankündigung neuer
Garagenmieten
Briefkästen von Leerwohnungen
EDV-Umstellung
Baumaßnahmen

5 WIR FÜR SIE
Mietergärten
Einführung vorgeschlagener
Assistenzsysteme
Ein Baum für Neugeborene
Barcodes im Bereich
der Hauseingänge
ISTA
Fahren auf unseren Grundstücken

6 NACHGEFRAGT
Wer unterstützt die Anbringung
neuer Nistkästen?
Darf ich eine Satellitenantenne
anbringen?
Wohin mit dem Elektroschrott?
Was ist in der Garage erlaubt?
Gibt es WLAN in unseren
Gästewohnungen?

**7 VERTRETERWAHL &
VERTRETERVERSAMMLUNG**
Vertreterwahl 2020
Vertreterversammlung 2020

**8 AKTUELLE (MIET-)RECHTS-
FRAGEN EINFACH ERKLÄRT**
Vollmacht, Sterbeurkunde,
Erbschein, amtlicher Nachweis
oder was?
Mitglied oder Nichtmitglied:
Können, Dürfen, Sollen

**10 INTERESSANTES UND
WISSENSWERTES**
Lüftung Keller
Kellergänge streichen
Zugänglichkeit der Wohnung
in Abwesenheit
Johanneskirche sucht Helfer

**11 IMPRESSUM
REPARATURAUFTRAG**

**12 ANSPRECHPARTNER IM
HAVARIEFALL**

EINS VORWEG...



**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen
und Leser,**

in unserer 117-jährigen Geschichte als Genossenschaft mussten schon mehrfach schwierige Zeiten gemeistert werden. Das neue Jahr begann mit vielen Einschränkungen. Die Corona-Pandemie hat den Betrieb der Geschäftsstelle, unsere Mitglieder und die für die Genossenschaft tätigen Unternehmen stark beeinflusst. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes wurde die Anwesenheit der Belegschaft innerhalb der Geschäftsstelle stark reduziert.

Die Vermietung unserer Gästewohnungen mussten eingestellt werden, anwesende Gäste musste aufgrund der Sächsischen Corona-Schutz-Verordnung zur umgehenden Abreise aufgefordert werden. Spielplätze in unseren Wohnquartieren wurden temporär abgesperrt. Wohnungsbesichtigungen

und Neuvermietungen konnten während des „Lockdown“ nicht durchgeführt werden.

Durch die vorhandene hervorragende IT-Infrastruktur in unserem Unternehmen konnten wir fast problemlos für viele Mitarbeiter Home-Office ermöglichen. Während der letzten Wochen ist uns allen klar geworden, wie wichtig unser vor zwei Jahren begonnener Weg der Digitalisierung im Unternehmen ist. Auch wenn es bei den vielen notwendigen Veränderungen der Arbeitsabläufe hier und da hakt, sehen wir uns als Unternehmen auf dem richtigen Weg.

Ab Ende Mai wurde die Geschäftsstelle mit begrenztem Publikumsverkehr wieder geöffnet.

Bleiben Sie gesund!

Ihr Vorstand
Michael Martin und Bernd Stieler

Wechsel in der Leitungsebene Buchhaltung

Ein Leben voller Arbeit und Fleiß findet jetzt seinen gerechten Preis. Nach einigen Jahren Schaffenskraft in und für die Genossenschaft verabschieden wir uns von unserem Hauptbuchhalter und kaufmännischen Prokuristen, Herrn Armin Erb. Er geht in den wohlverdienten Ruhestand.



Gleichzeitig begrüßen wir seine Nachfolgerin, Frau Ivana Souman. Wir wünschen ihr im Namen der Genossenschaft alles Gute und das notwendige Durchhaltevermögen, um die Genossenschaft weiter voran zu bringen.

Kinder brauchen Regeln, aber auch Freiräume. Wir machen darauf aufmerksam, dass Ruhezeiten nicht als grundsätzliches Spielverbot anzusehen sind und Kinderlärm nicht als Lärmbelästigung gilt. Kinder bringen Leben in unseren Alltag und dürfen sich auf unseren Grundstücken frei bewegen. Die Grünanlagen können und sollen auch zum Spielen und Verweilen einladen, auch und insbesondere für Kinder. Beispielsweise dürfen Decken ausgebreitet und Spielgeräte aufgestellt, sowie Büsche, Bäume und Sträucher zum Versteckspiel genutzt werden.

Gegen ein Ballspiel unter Kleinkindern in unseren Anlagen ist nichts einzuwenden. Sofern vorhanden, sollten Kinder und Jugendliche zum Fußballspielen jedoch die dafür vorgesehenen Flächen nutzen. Bitte achten Sie aber als Eltern darauf, dass nicht gegen Glastüren, Hauswände und Müllgitterboxen gespielt wird. Abgesehen davon, dass dies zu starken Lärmbelästigungen führt, sind Sachbeschädi-

gungen nicht auszuschließen. Auch Sträucher und Blumenbeete sollten nicht in Mitleidenschaft gezogen und beschädigt werden.

Dennoch ist in den Ruhezeiten Rücksicht auf Nachbarn zu nehmen. Daher appellieren wir an die Eltern, auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn zu achten und die Ruhezeiten grundsätzlich zu berücksich-

tigen. Eltern sind für ihre Kinder verantwortlich.

Dazu noch ein kleiner Rechtshinweis: Laut Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29. April 2015, Aktenzeichen VIII ZR 197/14, ist Kinderlärm im Außenbereich grundsätzlich hinzunehmen und stellt keinen Mietminderungsanspruch dar.



WIR SAGEN DANKE

Verabschiedung Aufsichtsrat Herr Donath

Sehr geehrte Mitglieder,

heute möchten wir noch einmal die Gelegenheit nutzen, um Ihnen mitzuteilen, dass unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Nordfrid Donath altersbedingt zum 31. Dezember 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

Herr Donath war von Anfang der neunziger Jahre Mitglied des Aufsichtsrates. Ab 2009 fungierte er bis zu seinem Ausscheiden als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. In den Jahrzehnten seines Wirkens in der Wohnungsgenossenschaft Zittau hat Herr Donath seine verantwortungsvolle Tätigkeit stets so ausgeführt, dass der Grundsatz eines gemeinsamen genossenschaftlichen Lebens erfüllt wird.

Er hat sich stets dafür eingesetzt, dass sich alle Mitglieder in der Genossenschaft wohlfühlen und auftretende Meinungsverschiedenheiten schnellstmöglich fair geklärt werden. Herr Donath fungierte als Aufsichtsrat immer nach dem Grundsatz: „Wir leben Gemeinschaft“.

Aus diesem Grunde möchte sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat diese Gelegenheit nutzen, um uns noch einmal öffentlich für den jahrzehntelangen hervorragenden Einsatz bei Herrn Donath zu bedanken.

Wir wünschen ihm im Kreise seiner Familie noch eine entspannte und angenehme Zeit bei bester Gesundheit.

Treue Mitglieder

Im 117. Jahr des Bestehens unserer WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG wohnen viele Mitglieder schon ihr Leben lang bei uns.

Die langjährige Verbundenheit der Mitglieder ist ein Eckpfeiler unseres Erfolges sowie ein Garant für funktionierende Nachbarschaften und zeigt auch die Zufriedenheit der Bewohner mit der Genossenschaft.

Wir bedanken uns bei unseren langjährigen Mitgliedern für ihre Treue zu unserer Genossenschaft.



KdU – Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft (kurz KdU) erhalten Mieter, die nicht aus eigener Kraft die Wohnkosten bezahlen können und daher Wohnkostenübernahme vom Amt erhalten (Sozialhilfeempfänger). Diese Kosten werden vom Landkreis festgelegt und setzen sich aus Grundmiete/Kaltmiete und kalten Betriebskosten zusammen. Die KdU-Sätze sind für bedarfsgerechte Herrichtung der Wohnungen nicht auskömmlich, da sie in der Regel unter 4,- €/m² liegen. Für diesen m²-Preis kann ein Vermieter heute kei-

ne angemessenen Wohnungen anbieten, da die Kosten im Bau in den letzten Jahren um über 100 Prozent gestiegen sind.

Das Problem KdU beschäftigt die Vermieter im Landkreis Görlitz schon seit einigen Jahren. In 2019 kamen daher verschiedene Großvermieter (Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften) zusammen, um unsere Standpunkte für eine notwendige Erhöhung mit den zuständigen Fachbereichen im Landkreis zu dis-

kutieren. Es keimte die Hoffnung auf, dass der Landkreis hier auf die Bedürfnisse der KdU-berechtigten Mieter eingehen würde. Leider wurden die Vorstellungen der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften durch den Landkreis negativ beschieden. Die Leidtragenden in diesem Fall sind die Sozialhilfeempfänger.

Für weiterführende Informationen: <http://www.kommwohnen.de/de/grossvermieter-befuerchten-soziale-ghettos/>.

Ankündigung neuer Garagenmieten

Ab Herbst dieses Jahres werden die Garagenmieten angehoben. Je nach Größe und Ausstattung unterscheiden sich die vorgesehenen monatlich neuen Mieten. Dieser Schritt ist ebenso wie die Anpassung der Wohnungsmieten notwendig, da nach einigen Jahrzehnten ohne Mietanpassungen auch bei den Garagen die Modernisierungskosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Von der Erhöhung sind die neueren Garagenkomplexe auf der Schillerstraße und der P.-Neruda-Straße, sowie die ab Juni 2019 abgeschlossenen Garagenmietverträge ausgeschlossen. Umlagen für Modernisierungen wird es weiterhin geben.

Briefkästen von Leerwohnungen

Wir bitten hiermit alle Bewohner, die zu den Leerwohnungen gehörenden Briefkästen nicht eigenmächtig mit Klebestreifen zu verschließen. Diese Klebestreifen lassen sich nach einigen Tagen nicht mehr rückstandsfrei entfernen, hinterlassen hässliche Spuren oder verursachen Reinigungskosten.

Die WOGENO verschließt in der Regel nach jeder Wohnungsabnahme den dazugehörigen Briefkasten mit einem Metallstreifen. Bitte melden Sie uns offene Briefkästen bei Leerwohnungen, dann werden diese von uns verschlossen.

EDV-Umstellung

In der Geschäftsstelle finden im laufenden und im nächsten Jahr umfangreiche EDV-Umstellungen statt. Daher wird es zukünftig zu Abweichungen in den Anschreiben, Betriebskostenabrechnungen und Verträgen kommen, z.B. werden in den Anschreiben nur noch die Bewohner angeschrieben die auch das Mitglied in der Genossenschaft sind. Dieser Schritt ist notwendig, um Prozesse im Unternehmen zu verschlanken und Effizienz zu erreichen. Zur Problematik Mitgliedschaft und Wohnung, was darf ich und was darf ich nicht, lesen Sie weiter unter der Rubrik „Aktuelle (Miet-)Rechtsfragen einfach erklärt.“



Baumaßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen 2019

- **Lauschestraße 16-30**
Dachsanierung und Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
- **Stephanstraße 27**
Trockenlegung
- **Karl-Liebknecht-Str. 5 in Hirschfelde**
Balkonanbau
- **Roseggerstraße**
22 Garagentore erneuert

Geplante Maßnahmen 2020

- Komplexmodernisierung Südstraße 64/66
- 22 Garagentore auf der Roseggerstraße erneuern
- Trockenlegung Ottersteg 3
- Trockenlegung Südstraße 62/Ottersteg 1
- mitten im Genehmigungsverfahren steckt der Umbau der Graf-York-Str. 5 c

Mietergärten

In vielen Objekten werden von unseren Mitgliedern die Gärten intensiv genutzt. Dies trägt in den meisten Fällen zu einem attraktiven Umfeld für alle Bewohner bei. Jedoch gibt es derzeit bei vielen Gartennutzungen keine schriftliche Vereinbarung zum Umfang und Dauer der Nutzung. Dies führt regelmäßig dazu, dass bei Auszug

Streitigkeiten aufgrund des Rückbaus von Gartenflächen entstehen. Daher hat sich die WOGENO dazu entschlossen, dass zukünftig die Gärten vor Ort angeschaut werden.

Sind Sie bereits Gartennutzer?
Bitte melden Sie sich telefonisch oder schriftlich in der Geschäftsstelle der WOGENO.

Einführung vorgeschlagener Assistenzsysteme

Für den Einbau von Klingelerweiterungen liegt uns nun ein wertvolles Angebot vor. Für die Installation wird eine einmalige Zahlung in Höhe von 50,- € und eine Modernisierungsumlage von 0,50 €/Monat fällig. Nach dem Umbau ist das Klingeln in jedem beliebigen Raum akustisch und

optisch übertragbar. Wir konnten diese Anlage auf Wunsch bei dem einen oder anderen Mitglied schon einbauen und haben gute Erfahrungen damit gesammelt.

Haben Sie auch Interesse?
Dann rufen oder schreiben Sie uns an.

Ein Baum für Neugeborene

Ab sofort pflanzen wir für jedes neugeborene „**WOGENO-Kind**“ einen Baum, selbstverständlich nur für Kinder, deren Eltern bei uns wohnen.

Neben jedem Baum wird ein Schild mit dem Namen des Kindes angebracht und erinnert somit an diesen Tag. Bitte informieren Sie uns, wenn Ihrem Kind ein Baum gewidmet werden soll. Sie werden dann zum Tag der Pflanzung eingeladen. Dafür ist die Vorlage der Geburtsurkunde notwendig, die wir außerdem zur Anmeldung des Neugeborenen in der Wohnung benötigen.

Barcodes im Bereich der Hauseingänge

Dem einen oder anderen Bewohner wird es schon aufgefallen sein. Im Eingangsbereich unserer Hauseingänge wurden in den letzten Jahren Barcodes angebracht.

Bei den jährlichen Begehungen unserer Objekte im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind durch unsere Mitarbeiter meh-

rere Punkte im Objekt zu prüfen. Die Durchführung der einzelnen Prüfungen wird durch Scannen des Barcodes dokumentiert.

Achten Sie bitte darauf, dass diese Barcodes nicht entfernt werden, sie dienen der Erleichterung dieser wichtigen Arbeit.



ISTA

Ab Juli 2020 beginnt durch die ista Deutschland GmbH die schrittweise Umstellung der Kalt- und Warmwasserzähler sowie der Heizkostenverteiler in allen Wohnungen. Gleichzeitig werden Rauchmelder montiert, die unseren Bewohnern einen erhöhten Sicherheitsstandard bieten. Sie erhalten dazu noch gesonderte Flyer der Firma ista Deutschland GmbH (siehe auch Mitglieder magazin, Septemberausgabe 2019). Die Monteurfirmen im Auftrag der ista Deutschland werden sich mittels Aushang im Haus anmelden und können sich am Umstel-

lungstag mit einem Firmenausweis ausweisen.

Warum wurde ein Wechsel zur Firma ista favorisiert?

Die ista Deutschland GmbH liefert mehr Leistungen zu einem deutlich geringeren Preis. Dazu gehört die weitere Automatisierung der Betriebskostenabrechnung mit einem hohen Sicherheitsstandard und die bereits aufgeführten Funkrauchwarnmelder.

Haben Sie weitere Fragen?
Wenden Sie sich gerne an unsere Mitarbeiter in der Geschäftsstelle.

Fahren auf unseren Grundstücken

Immer wieder erhalten wir von unseren Mitgliedern Anrufe, dass auf unseren Grundstücken mit angepasster Geschwindigkeit zu fahren ist.

Sprechen Sie die Dienstleister per Anruf direkt an oder nennen Sie uns bei Beschwerden den genauen Zeitpunkt und die Firma. So haben wir als WOGENO die Möglichkeit eine Beschwerde auszusprechen.



NACHGEFRAGT

Wer unterstützt die Anbringung neuer Nistkästen?

Wir suchen Ehrenamtliche, die bereit sind, auf unseren Grundstücken Nistkästen anzubringen und die dazugehörige jährliche Pflege zu übernehmen.

Die notwendigen Nistkästen stellt die WOGENO Wohnungsgenossenschaft Zittau eG bereit.



Darf ich eine Satellitenantenne anbringen?

Grundsätzlich ist das Verändern der Außenhülle des Wohngebäudes durch das Mitglied ohne Genehmigung der Genossenschaft nicht gestattet. Das betrifft natürlich auch das Anbringen von Satellitenschüsseln. Ebenso ist das Anbringen von Satellitenantennen/Parabolantennen auch laut unserer Hausordnung, Punkt VII-2. nicht gestattet. Die gesamtheitliche Ansicht unse-

rer Wohngebäude soll erhalten bleiben sowie Beschädigungen der Bausubstanz bei der Befestigung der Antenne damit ausgeschlossen werden. Fast alle unsere Wohnungen sind mit der Möglichkeit zum Empfang von Kabelfernsehen ausgestattet. Das für Ihr Wohngebiet zuständige Unternehmen berät Sie gern zu weiteren Versorgungsmöglichkeiten.

Wohin mit dem Elektroschrott?

Die Kaffeemaschine kocht keinen Kaffee mehr, die Tastatur des Rechners ist defekt, dann ist der Moment gekommen, wo man sich fragt: Wohin mit diesem Elektroschrott?

Elektrische Zahnbürste, altes Telefon, alte Haushaltsgeräte, Leuchtstoffröhren oder Staubsauger – definitiv gehören diese Gegenstände nicht in den Restmüll. Es befinden sich viele wertvolle Rohstoffe darin. Über die bekannte Abfallkarte

oder über die Online-Beantragung <https://www.abfall-eglz.de> kann ein Abfuhrtermin für Elektro- und Elektronikschrott beantragt werden. Natürlich können Sie diese Geräte auch direkt zum **Wertstoffhof** in Zittau bringen. Dieser befindet sich im **Gewerbegebiet in Zittau, Hörnitzer Straße 15**.

Bitte führen Sie die Entsorgung fachgerecht durch. Das erspart Ärger und hilft der Umwelt.

Was ist in der Garage erlaubt?

Was in Garagen erlaubt ist und was nicht, regeln die jeweiligen Garagen- und Stellplatzverordnungen der Länder. Garagenordnungen sind also Landesrecht. Die jeweiligen landesrechtlichen Verordnungen orientieren sich allerdings an der Muster-Garagenordnung (M-GarVO) des Bundes.

Für Sachsen gilt die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) und die (noch immer gültige) Reichsgaragenordnung (ReichsgaragenO). Beide Verordnungen legen fest, was in eine Garage darf und was nicht.

Demnach dürfen nur Fahrzeuge in eine Garage eingestellt werden (siehe § 1 Abs. 6 SächsGarStellplVO und § 1 Abs. 1 ReichsgaragenO). Auch unmittelbares Fahrzeugzubehör, z. B. ein Reifensatz, ein Wagenheber oder Gepäckträger kann in die Ga-

rage gestellt werden. Dabei darf der Platz, den das Zubehör in der Garage einnimmt (z. B. der Reifensatz) nicht wesentlich sein. Als Richtwerte (aus der Rechtsprechung) gilt entweder das Volumen von einem Satz Reifen oder das Volumen eines Gepäckträgers.

Eine Garage ist offiziell nicht als Lagerraum oder Werkstatt zugelassen. Das heißt, weder der Rasenmäher, noch die Skiausrüstung sowie Kartons, Möbel oder Ähnliches dürfen dort aufbewahrt werden.

Die Genossenschaft hat in Anlehnung an die Landesverordnung eine eigene Garagenordnung erlassen. Diese gilt für alle unsere Garagen und Stellplätze. Die Garagenordnung finden sie auf der Homepage unter www.wogeno.net unter der Rubrik „Service“ im Downloadbereich.

Gibt es WLAN in unseren Gästewohnungen?

Gäste von Ferienwohnungen setzen in der heutigen Zeit ein schnelles und gut funktionierendes WLAN-Netzwerk als Grundausstattung voraus. Für einen Großteil der Gäste stellt eine gute Internetverbindung sogar die wichtigste Serviceleistung dar. Nun haben wir es geschafft. Seit letztem Jahr werden unsere Gästewohnungen in Zittau mit WLAN versorgt. Im März 2020 konnten wir dies auch in unseren Olbersdorfer Gästewohnungen realisieren.

Übrigens: Anschauen und reservieren können Sie über unsere Internetseite www.wogeno.net

Vertreterwahl 2020

In der Zeit vom 23. März 2020 bis 03. April 2020 wurde die nach § 31 unserer Satzung notwendige Vertreterwahl durchgeführt.

Der Wahlvorstand hatte bereits im Jahr 2019 seine Arbeit aufgenommen. Bis zum Verteilen der Wahlunterlagen waren viele vorbereitende Arbeiten notwendig. Die Verteilung der Wahlunterlagen konnte zum Glück einen Tag vor der offiziellen Ausgangssperre in Folge der Coronapandemie abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 2.569 Briefe mit den Wahlunterlagen in den sieben Wahlbezirken verteilt. 1.287 Wahlbriefe kamen zurück. Damit konnten wir eine Wahlbeteiligung von 50 % Prozent verzeichnen. Bei der

Auszählung wurden 1.223 gültige und 19 ungültige Stimmabgaben festgestellt.

Mit der Durchführung der planmäßigen Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2019 in 2020 beginnt die fünfjährige Amtszeit der gewählten Vertreter.

Die Liste der gewählten Vertreter lag 14 Tage in der Geschäftsstelle zur Einsicht aus. Die Bekanntmachung der Auslegung der Liste erfolgte über unsere Homepage bzw. über die „Sächsische Zeitung“.

Wir wünschen allen gewählten Vertretern Freude und Erfolg bei der Ausübung Ihres Amtes.

Vertreter- versammlung 2020

Auf Grund der gesetzlichen Beschränkungen des Versammlungsrechtes in Sachsen wegen der Coronapandemie müssen die Vertreterversammlung und die Vertreterseminare voraussichtlich in das III. oder IV. Quartal 2020 verschoben werden.

HIGHSPEED FÜR ZUHAUSE



Surf mit GigaSpeed

Informier Dich bei einem autorisierten Vertriebspartner oder im Vodafone Shop

Hol Dir Internet und Telefon mit bis zu 1.000 Mbit/s im Kabel-Glasfasernetz*

Vodafone Shop

Vodafone Shop Zittau
Bautzner Str. 18
02763 Zittau

Telefon: 03583 51 22 95

The future is exciting.
Ready?



WOGENO
Wohnungsgenossenschaft
Zittau eG



* Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbauggebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Vodafone liefert Kabel-Produkte in 13 Bundesländern über ein Netz aus Koaxial- und Glasfaserkabel aus. Stand: Juli 2019
Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Vollmacht, Sterbeurkunde, Erbschein, amtlicher Nachweis oder was?

Vollmacht, Sterbeurkunde, Erbschein, amtlicher Nachweis oder was? Immer wieder stehen unsere Mitglieder vor der Frage, ob eine Sterbeurkunde, ein Erbschein oder ein amtlicher Nachweis gebraucht wird oder eine Vollmacht (über den Tod hinaus) ausreichend ist und worin der Unterschied besteht?

An dieser Stelle bringen wir Licht ins Dunkel:

Die Vollmacht

Eine Vollmacht berechtigt die jeweilige bevollmächtigte Person, Dinge im Namen des Vollmachtgebers zu tun. Bei einer Vollmacht gibt es aber viele Fallstricke. Eine Vollmacht kann zum Beispiel alleine zum Tun und Handeln berechtigten oder nur mit allen Bevollmächtigten (gesamt) zusammen. Auch dürfen nur die festgelegten Bereiche durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden (z. B. Wohnungsangelegenheiten oder Gesundheitsvorsorge).

zeit widerrufen werden kann. Die Genossenschaft kann daher häufig nicht prüfen, ob die Vollmacht durch einen Erben widerrufen wurde. Die Vollmacht über den Tod hinaus führt daher auch regelmäßig zu einer Abwägung, ob diese von uns akzeptiert werden darf oder nicht, was aufgrund der Fülle der vorhandenen Vollmachtsformulare teilweise sehr schwierig ist.

Die Sterbeurkunde

Stellt sich nun die Frage nach der Sterbeurkunde: Bei einer Sterbeurkunde spricht man von einem sogenannten deklaratorischen Nachweis, das bedeutet, es wird „nur“ nochmal schriftlich festgestellt, dass ein Mitglied (wann und wo) verstorben ist. Als Nachweis der Erben oder der Erbenstellung ist die Sterbeurkunde daher nicht geeignet und gesetzlich nicht zulässig.

Erbschein oder amtlicher Nachweis

Beim Erbschein oder anderen Nachweisen (z. B. gerichtlich eröffnetes Testament mit Amtssiegel vom Nachlassgericht) handelt es sich um abschließende amtliche Nachweise, die eindeutig die Erbenstellung aussagen. Sie sind rechtlich sowohl für die Erben als auch für die Genossenschaft am sichersten. Den Erbschein müssen die Erben beim Nachlassgericht beantragen, was mit Gebühren verbunden ist. Das Testament (wenn eines vorhanden ist) wird vom Nachlassgericht von

Amtswegen immer automatisch eröffnet, hier muss das Testament – soweit vorliegend – zwingend beim Nachlassgericht eingereicht werden, ansonsten machen sich die Erben strafbar.

Auswirkungen

Häufig argumentieren auch die Angehörigen, dass kein Erbschein oder Ähnliches benötigt wird, da es

ein Urteil gibt, das das verbietet. Bei den oft aufgeführten Urteilen des Bundesgerichtshofes handelt es sich um sogenannte spezielle Urteile zum Bankenrecht und auch dort nochmal speziell zum AGB-Bankenrecht (siehe auch BGH-Urteile vom 08. November 2013, Az. XI ZR 401/12 und vom 05. April 2016, Az. XI ZR 440/15). Diese finden regelmäßig keine Anwendung im Genossenschaftsrecht (GenG).



Grundsätzlich muss man hier zwischen dem Zivilrecht (BGB), in dem das AGB-Recht enthalten ist und dem Genossenschaftsrecht (GenG) unterscheiden, denn eine Genossenschaft kann kraft Satzung und Gesetz (GenG) andere Nachweise von den Erben verlangen.

Fazit

Es ist erkennbar, dass verschiedene Nachweise auch unterschiedliche Wirkungen entfalten können.

Die Vollmacht über den Tod hinaus ist mit Unsicherheiten behaftet und kann durch die Genossenschaft abgelehnt werden. Die Sterbeurkunde ist als Nachweis nicht zulässig. Lediglich gerichtliche Nachweise sind sowohl für die Erben als auch für die Genossenschaft am sichersten.

Tipp

Ein Testament können Sie bei einem Notar hinterlegen lassen. Der Notar hinterlegt das Testament beim Testamentsregister. Dieses übermittelt das Testament im Todesfall automatisch an das Nachlassgericht.

Bei den Vollmachten existieren keine einheitlichen Formulare, da eine Vollmacht grundsätzlich auch formlos (sprich mündlich) ausgesprochen werden kann, was den Nachweis einer Vollmacht aber schwierig macht. Besonders kritisch ist die Vollmacht über den Tod hinaus, da diese Vollmacht grundsätzlich durch jeden einzelnen Erben jeder-

Mitglied oder Nichtmitglied: Können, Dürfen, Sollen

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist das Ziel einer Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder in dem von ihr errichteten Geschäftszweck. Das kann das Vergeben von Krediten sein (z. B. Volks- und Raiffeisenbanken) oder die Wohnraumförderung (bei Wohnungsgenossenschaften). Grundsätzlich gilt aber die Förderung der Mitglieder. Und hier wirds kompliziert.

In Zeiten des großen Wohnungsbaus der 1950er und 1960er Jahre sowie der Wohnungsbauprogramme der 1970er Jahre wurden viele Häuser mit Hilfe der damaligen sogenannten Trägerbetriebe erstellt. Die Trägerbetriebe unterstützten die Genossenschafter – mal mehr oder weniger – in der Beschaffung, Logistik oder auch personell. Grundsätzlich durften aber nur Angehörige eines Trägerbetriebes Mitglied in den damaligen AWG werden. Auch wenn beide Ehepartner in demselben Trägerbetrieb beschäftigt waren z. B. beide haben für Robur gearbeitet, so ist doch häufig, aus Kostengründen (Genossenschaftsanteile musste man auch schon früher bezahlen), nur ein Ehepartner Mitglied in der Genossenschaft geworden. Der Ehepartner der die Mitgliedschaft hatte, stellte dann einen Antrag auf den Bezug einer Genossenschaftswohnung bei der AWG. Daher haben wir, aus der Historie gewachsen, auch heute in der Regel,

bis auf wenige Ausnahmen, nur ein Mitglied pro Wohnung.

Rechtlich müssen wir auch hier wieder zwischen dem Zivilrecht (BGB und vor 1989 das ZGB-DDR) und dem Genossenschaftsrecht (GenG) unterscheiden.

Das Zivilrecht (sowohl das heutige BGB als auch das damalige ZGB-DDR) lässt mehr als einen Vertragspartner in Verträgen, also auch in Mietverträgen zu. Dagegen lässt das Genossenschaftsrecht und die Satzung nur Mitglieder als Vertragspartner für Mietverträge zu (siehe auch die Satzung unter § 14 Absatz 1 „...ausschließlich Mitgliedern der Genossenschaft zu“). Hier fallen also zwei Rechtsgebiete auseinander (Zivilrecht und Genossenschaftsrecht). Das Genossenschaftsrecht hat in diesem Fall aber den Vorrang. Kommen wir zu der Beantwortung der Fragen.

1. „Warum muss mein Mann/meine Frau alleine auf dem Vertrag als Mitglied unterschreiben?“

Antwort: „Weil das Genossenschaftsgesetz und die Satzung aussagen, dass die Wohnung an Mitglieder zu vergeben ist (siehe § 14 Abs. 1 Satzung). Daher reicht es rechtlich aus, wenn die Unterschrift des Mitglieds, also des Mannes/der Frau auf dem Vertrag steht“.

2. „Mein Mann/meine Frau ist Mitglied, was passiert mit der Wohnung, wenn er/sie stirbt?“

Antwort: „Stirbt das Mitglied (Mann oder Frau), dann geht die Mitgliedschaft automatisch auf alle Erben, d. h. auch auf den Ehepartner über (siehe § 9 Satzung). Während der Frist kann der Ehepartner ganz einfach als neues Mitglied – sofern er nicht schon selbst Mitglied ist – aufgenommen werden und die Wohnung weiterhin zu den vereinbarten Konditionen bewohnen.“

3. „Warum wird nur noch mein Mann/meine Frau angeschrieben, wir sind doch beide Mitglied oder nicht?“

Antwort: „Durch die notwendige EDV-Umstellung in der Genossenschaft werden wir zukünftig nur noch die Mitglieder anschreiben können. Das lässt sich leider im EDV-System nicht mehr anders darstellen. Der Vorteil für Sie ist, Sie wissen ab sofort, wer bei Ihnen zu Hause das Mitglied in der Genossenschaft ist.“

Von Mitgliedern und deren Ehepartnern treten immer mal wieder Fragen zur Mitgliedschaft und zum Mietverhältnis zwischen Mitglied, Ehepartner und Genossenschaft auf. Exemplarisch sind z.B. folgende Fragen:

1. „Warum muss mein Mann/meine Frau alleine auf dem Vertrag als Mitglied unterschreiben?“
2. „Mein Mann/meine Frau ist Mitglied, was passiert mit der Wohnung, wenn er/sie stirbt?“
3. „Warum wird nur noch mein Mann/meine Frau angeschrieben, wir sind doch beide Mitglied oder nicht?“

Das sind natürlich verständliche Fragen unserer Mitglieder und deren Ehepartner, deshalb beleuchten wir das Ganze (die Mitgliedschaft und deren Auswirkungen) von der geschichtlichen und rechtlichen Seite.





INTERESSANTES UND WISSENSWERTES

Lüftung Keller

Immer wieder gibt es in unseren Altbauten Probleme mit der Lüftung der Keller. Die erhöhte Raumluftfeuchtigkeit lässt sich in manchen Fällen auch durch die aufwendigsten Maßnahmen nicht vollständig beseitigen. Viele dieser Keller wurden nur als Vorratslager und Kohlenkeller gebaut und lassen sich nicht mit den heutigen Forderungen an einen Keller vereinbaren. In diesen Kellern liegt die Luftfeuchtigkeit in der Regel zwischen 70 und 90 %. Jedoch ist die Temperatur über das gesamte Jahr verhältnismäßig gleichbleibend.

Feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände wie z. B. Möbel können hier nicht gelagert werden.

Aus physikalischen Gründen kann warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte. Daher ist die Luftfeuchtigkeit bei sommerlich warmen Temperaturen generell höher als bei Minusgraden im Winter. Die Kellerwände sind wie oben festgestellt auch im Sommer recht kühl. Lässt man nun durch das Lüften warme, feuchte Luft in den Keller, schlägt sich die in der Luft enthaltene Feuchtigkeit nach der Abkühlung

als Tauwasser an den Kellerwänden nieder. Der „Erfolg“ ist ein nasser Keller.

Im Winter können die Fenster an frostfreien Tagen ganztägig angekippt werden.

Kellergänge streichen

Für Hausgemeinschaften, welche ihren Keller verschönern möchten, stellen wir die Farbe bereit und loben 150,- € Prämie aus.

Zugänglichkeit der Wohnung in Abwesenheit

Eine der wichtigsten Pflichten eines Mieters ist die Obhutspflicht. Der Mieter muss im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs alles ihm Zumutbare tun, um die Wohnung gegen Schäden zu sichern, bzw. muss er alles unterlassen, was solche Schäden verursachen könnte, dies gilt selbstverständlich auch während seiner Abwesenheit. Schon 1970 befand der Bundesgerichtshof, dass ein Mieter seinen

Vermieter darüber zu informieren hat, wer in seiner Abwesenheit einen Ersatzschlüssel zur Wohnung besitzt (BGH, VIII ZR 164/70).

Sie sollten Ihren Vermieter also über längere Abwesenheiten – diese Pflicht greift schon beim Kurzurlaub von vier Tagen – informieren, sonst kann es Ihnen passieren, dass in einem Notfall die Wohnung zwangsgeöffnet wird und sich der

Vermieter den Schaden von Ihnen bezahlen lässt.

Vergessen Sie nicht, bei Urlaub, Kur oder Krankenhausaufenthalt die Zugänglichkeit zu Ihrer Wohnung zu gewährleisten. Hinterlegen Sie einen Schlüssel beim Nachbarn oder informieren Sie zumindest die Nachbarn, wer einen Wohnungsschlüssel für den Notfall besitzt.

JOB MIT AUSSICHTEN

Johanniskirche sucht Helfer

Es lockt der höchstgelegene Arbeitsplatz Zittaus! Die Kirchgemeinde St. Johannes sucht für die Betreuung der Gäste des Aussichtsturmes der Johanniskirche noch Turmgesellinnen und Turmgesellen.



Ein netter Gruß und eine kurze (oder lange) Erklärung zur Aussicht, um Gästen und Einheimischen neue Perspektiven zu ermöglichen – mehr braucht es nicht, um die Aufgaben eines Turmgesellen oder einer Turmgesellin zu erfüllen. Und sollten mal keine Gäste kommen, so lässt doch die gemütliche Türmerstube mit einem gut gefüllten Bücherregal, kleiner Küche, WLAN und der schönsten Aussicht keine Langeweile aufkommen. Sie müssen auch kein Experte der Stadtgeschichte sein, ein bisschen Zittauer Grundbildung reicht schon – wobei ein kurzer Blick in einen Stadt- und Kirchenführer oder Wikipedia nicht schaden kann.

Die Arbeitszeiten lassen sich sehen:

- Mo. bis Sa.: 10 – 18 Uhr
- So. & Feiertage: 12 – 18 Uhr

Ob Sie nur einmal im Monat Zeit finden oder auch nur einen halben Tag den Turmdienst übernehmen wollen, ist dabei kein Problem. Wir bitten nur um Zuverlässigkeit und ein freundliches Auftreten unseren Gästen gegenüber.

Sollten Sie die 266 Stufen bis hoch zur Türmerstube scheuen, hier noch eine kleine Aufmunterung: Auf der Hälfte der Treppe lädt eine kleine Holzbank zum Erholen ein. Und außerdem müssen Sie ja nur einmal pro Tag hoch und wieder runter.

Öffnungszeiten

Montag	9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Dienstag	9:00 – 12:00 Uhr / 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Donnerstag	9:00 – 12:00 Uhr / 13:00 Uhr – 16:30 Uhr
Freitag	9:00 – 12:00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Aufsichtsrat der WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG: Ditmar König (Vors.)
Vorstand der WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG: Michael Martin, Bernd Stieler

Redaktion: WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Fotos: istockphoto.com, freepik.com,
WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Gestaltung: ZH2 Agentur, Neustadt 18, 02763 Zittau
Druck: GWZ GmbH

Haben Sie keine Zeit, um uns persönlich Ihr Anliegen oder Ihre Frage mitzuteilen, dann rufen Sie bei uns an.

Bitte beachten Sie mögliche Änderungen aufgrund der aktuellen Situationen und der Corona-Pandemie. Aktuelle Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage.

WOGENO · Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23, 02763 Zittau

Telefon 03583 79699-0

Telefax 03583 79699-15

E-Mail mail@wogeno.net

www.wogeno.net

Die nächste Ausgabe
erscheint im Dezember 2020.

REPARATURAUFTRAG

Sie haben einen Defekt in Ihrer Wohnung festgestellt und möchten diesen zur Reparatur anmelden?

Nutzen Sie einfach diese Reparaturauftragskarte zur Meldung der nötigen Reparaturen. Die ausgefüllte und unterschriebene Karte können Sie uns per Post zuschicken oder gerne

persönlich bei uns in der Geschäftsstelle abgeben. Wir werden uns dann zeitnah und zuverlässig um Ihr Anliegen kümmern.

Wir bitten Sie, die Art des Schadens so genau wie möglich zu beschreiben, um eine schnelle Beseitigung der Mängel zu ermöglichen.



Finden Sie unseren
Reparaturservice
auch auf
www.wogeno.net

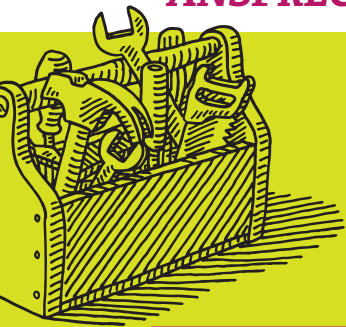
Wir leben Gemeinschaft!

REPARATURAUFTRAG

WOGENO
Wohnungsgenossenschaft Zittau eG

Schillerstraße 23
02763 Zittau





ANSPRECHPARTNER IM HAVARIEFALL

Die nachfolgende Übersicht soll Ihnen helfen, im Havariefall schnell den richtigen Ansprechpartner zu finden. **Bitte beachten Sie dazu auch die Aushänge im Hauseingang.**

Informationen zum **Datenschutz (DSGVO)** entnehmen Sie bitte unserer Website.
www.wogeno.net

WICHTIG!

Wir weisen darauf hin, dass die **ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Notdienstes dem Verursacher in Rechnung gestellt wird.**

Keine Havariefälle sind u.a. tropfende Wasserhähne, der Ausfall einer Steckdose oder einer Leuchte in einem Raum oder auch eine defekte Klingelbeleuchtung bzw. Hauseingangsleuchte.

SANITÄR UND HEIZUNG

Ralph Pfeifer
Installationsbetrieb
Heizung/Sanitär

Goldbachstraße 27
02763 Zittau
Telefon 03583 510475
Mobil 0172 3440040

Michael Große
Meisterbetrieb
Sanitärinstallation
und Heizungsbau

Am Butterberg 5
02779 Hainewalde
Telefon 035841 2113
Mobil 0170 4160023

Gerd Röhlig
Meisterbetrieb
Sanitär/Heizung

Oststraße 1
02782 Seifhennersdorf
Telefon 03586 404774
Mobil 0171 7124334

Andreas Kießling
Sanitär – Heizungsbau

Ernst-Thälmann-Straße 9
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 690400
Mobil 0173 7233482

TV-EMPFANG

Störungsnummer
Vodafone Kabel D

Telefon 0800 6646405

Service
Vodafone Kabel D
Thomas Strobel

Lindenstraße 1
02763 Zittau
Telefon 03583 6991640
Mobil 0176 32579430

FÜR OLBERSDORF

BWK Systemhaus GmbH

Mozartstraße 2
02763 Zittau
Telefon 03583 77250

FÜR HIRSCHFELDE

PYUR
Tele Columbus Gruppe
Vertrieb Wohnungswirtschaft

11517 Berlin
Telefon 030 25 777 777

ELEKTRO

Stöcker GmbH
Elektromeisterbetrieb

Zittauer Straße 10 f
02763 Bertsdorf-Hörnitz
Telefon 03583 512420
Mobil 0163 8793240

Elektro-Schäfer
Elektroinstallationsbetrieb

Geschwister-Scholl-Straße 33
02763 Eckartsberg
Telefon 03583 794488
Mobil 0171 8316435

SCHLÜSSELDIENST

Schlüsseldienst
Jens Geldner

Ziegelstraße 8
02763 Zittau
Telefon 03583 696560

FERNWÄRME OSTRITZ

Stadtwerke Görlitz Service GmbH
(Heizwerk Ostritz)

H.-Kretschmer-Straße 14
02899 Ostritz
Telefon 035823 87785

FERNWÄRME ZITTAU

Stadtwerke Zittau GmbH

Friedensstraße 17
02763 Zittau
Telefon 03583 681000

FERNWÄRME OLBERSDORF

Wärmeversorgungsgesellschaft
Olbersdorf mbh (WVO)

Echostraße 2
02785 Olbersdorf
Telefon 03583 697299

Reparaturauftrag

In meiner Wohnung/am Gebäude sind folgende Reparaturen notwendig:

Mitgliedsdaten

Name

Telefon

Straße/Nr.

Mobil

E-Mail-Adresse

Schlüssel sind bei

Datum

Unterschrift