

Ressort Immobilien aus der Morgenpost vom Mittwoch, 2 November 2005

Eigenheimzulage für "Mieter"

Immobilien-Telefon: Was in Genossenschaften alles möglich ist und was aus den eingezahlten Anteilen wird

So manche Alltagsfrage des Mietrechts stellt sich auch in einer Wohnungsbaugenossenschaften - Genossenschaften sind seit einigen Folgen Thema des 59. Immobilien-Telefons der Berliner Morgenpost sind. Auch die Leserfragen dieser vorletzten Folge dieses Kapitels beantwortete wieder Frank Schrecker, Sprecher der Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und Vorstand der Genossenschaft "Berolina":

Ich habe gehört, daß man für den Beitritt zu einer Genossenschaft auch Eigenheimzulage bekommen kann. Gilt die Beantragungsmöglichkeit für alle Wohnungsbaugenossenschaften? Geht das auch, wenn man bereits Mitglied bei einer Genossenschaft ist, oder muß es ein Neueintritt sein? Wie muß ich nachweisen, wofür die Zulage verwendet wird?

Begünstigt sind nur relativ wenige Genossenschaften, die nach 1995 gegründet worden sind. Mit der aktuellen Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage dürfte diese Förderung wohl ohnehin entfallen - nicht nur für Genossenschaftsanteile.

Wir (69 und 71 Jahre) sind seit 41 Jahren Mieter in einer Wohnungsbaugenossenschaft. Die Wohnung war damals völlig verwahrlost, und wir haben in all diesen Jahren viel renoviert, etwa heruntergezogene Decken oder Holzverkleidete Wände. Nun wollen wir eins wissen: Wenn uns etwas passiert, welche Pflichten hat dann unsere Tochter, außer daß sie kündigt und drei Monatsmieten noch zahlen muß?

Zuerst einmal: Schön, daß Sie so lange schon in einer Genossenschaft wohnen. Um Ihre Frage aber genau beantworten zu können, müßten Sie in Ihren Nutzungsvertrag aus dem Jahr 1964 schauen.

Ganz sicher werden Sie mit Ihrer Genossenschaft sprechen müssen - wegen Ihrer Einbauten (abgehangene Decke und Holzverkleidung).

Vielleicht gibt es aber auch die Möglichkeit, daß Ihre Tochter die Wohnung übernimmt und sozusagen "zurück zu den Wurzeln" geht.

Ich zahlte 1998 meine Genossenschaftsanteile an eine Wohnungsgenossenschaft und bewohnte eine Wohnung dieser Genossenschaft von 1998 bis 2003. Kürzlich habe ich mich entschlossen, nun auch die Mitgliedschaft zu beenden. Kann die

Genossenschaft die Auszahlung der Genossenschaftsanteile verweigern? Müssen diese samt Zinsen zurückgezahlt werden?

Wenn aus dem Nutzungsverhältnis der ehemaligen Wohnung keine Forderung mehr bestehen und keine anderen wichtige Gründe vorliegen, bekommen Sie Ihre Anteile auch zurück. Zinsen ergeben sich nur, wenn während Ihrer Mitgliedschaft Dividenden ausgeschüttet worden sind.

Wir sind Eigentümer einer Genossenschaftswohnung in Marzahn und haben mehrere Probleme. Eins davon: Ab 22 Uhr wird die Heizungsanlage "gedrosselt", wie die Auskunft der Genossenschaftsverwaltung lautet. Bei uns sind die Heizkörper ab 22.15 Uhr total kalt, und wir müssen uns sehr warm anziehen. Wir kommen bei dem Thema nicht weiter, da sich angeblich kein anderer darüber beschwert. Muß bei einer Genossenschaft denn immer gleich eine Mehrheit etwas verlangen? Was können wir dagegen tun?

Eine Genossenschaft wird immer bemüht sein, auch die Wünsche der einzelnen Mitglieder zu berücksichtigen. Diese sollten aber nicht im Widerspruch zur Mehrheit stehen.

Zur Heizungsproblematik: Es ist ein gutes Zeichen, daß Ihre Genossenschaft sich um geringe Betriebskosten kümmert. Die jüngsten Preissteigerungen für Energie zeigen, wie wichtig es ist, Energie zu sparen. Deshalb wird in den Nachtstunden die Heizung gedrosselt - aber nicht abgeschaltet. Bitten Sie die Genossenschaft doch einmal, Ihre Heizkörper zu prüfen.

Der Weg hinter dem Haus wurde von der Genossenschaft erneuert. Hierbei wurde Erdreich abgetragen, neues Material aufgebracht, Bordsteine gesetzt und Wasserrinnen angelegt. Auf unsere Nachfrage, warum dies nicht auch vorne bei uns geschieht, wurde mitgeteilt, daß dies nur eine Reparatur war und der Weg zwischen unseren Eingängen in Ordnung sei. Unser Widerspruch wurde abgelehnt. Ihr Rat?

Ich kenne leider auch hier nicht die genauen Gegebenheiten, aber auch in meiner Genossenschaft können wir auch nicht alle Wünsche sofort umsetzen. Wichtig ist vor allem, daß Wege generell in Ordnung sind und keine Unfallgefahr besteht.

Unsere Vorschläge zur Eigentümerversammlung werden im Vorfeld vom Beirat und Verwalter abgelehnt, sie gelangen also erst gar nicht zur Beschlußfassung. Auf meinen Hinweis hin wurde unser Vorschlag dort wenigstens bekannt gegeben und mitgeteilt, daß er abgelehnt worden sei. Ist dies rechtens?

Wenn Sie von der "Eigentümerversammlung" sprechen, meinen Sie sicher die Vertreterversammlung. Mit Themen und Vorschlägen für diese Versammlung verhält es sich so: Die Tagesordnung wird den Vertretern circa zehn Tage vorher zugesandt und kann auf Antrag noch ergänzt werden. Beschlüsse können nur zu diesen Punkten gefaßt werden. Mit dieser Vorlaufzeit wird gesichert, daß keine

überraschenden Themen zur Abstimmung gestellt werden - ein Ablauf, der sicherlich richtig ist. Aber dennoch: Es gibt immer die Möglichkeit, auch neue Themen im Rahmen der Diskussion einzubringen.

Beachten Sie dabei bitte auch, ob Ihr Thema, das von grundsätzlicher Bedeutung sein sollte, in die Zuständigkeit der Vertreterversammlung fällt.

Eine Umfrage durch den Vorstand unserer Genossenschaft wegen einer Wohnflächenerweiterung durch Loggia-Anbau wurde 2003 von allen Genossenschaftsmitgliedern der betroffenen Häuser abschlägig beschieden, da unsere Häuser bereits über Balkone verfügen - bis auf die Erdgeschoßwohnungen. Daraufhin wurden die notwendigen Fassadenarbeiten und auch die dringend erforderlichen Wärmedämmarbeiten "auf Eis gelegt". Stehen für Wärmedämmungen an Wohnhäusern nicht Fördermittel zur Verfügung? Und gibt es hierfür nicht auch Fristen? Und noch eine Frage dazu: Hat ein Vorstand die Ablehnung der Genossenschaftler zur Wohnflächenerweiterung nicht zu akzeptieren?

Der Zusammenhang zwischen der Umfrage und den geplanten Baumaßnahmen ist mir etwas unklar. Es ist richtig, daß das Anbringen von Wärmedämmung unter bestimmten Umständen durch zinsgünstige Kredite gefördert werden kann. Meist müssen dabei jedoch noch weitere Energiesparmaßnahmen vorgenommen werden, um die Förderung zu erhalten. Aus Ihrer Schilderung erscheint es mir notwendig, daß der Genossenschaftsvorstand die Entscheidung(en) gegenüber den Bewohnern nochmals sachlich erklärt.

Die letzte Fortsetzung der Genossenschaftsfragen - mit einigen kritischen Themen - lesen Sie auf den Immobilienseiten am kommenden Samstag.

tr

URL dieses Artikels: http://www.morgenpost.de/content/2005/11/02/ratgeber/790758.html
--