

Danke für Ihr Vertrauen!

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Die WGO hat sich dank Ihrem Vertrauen in eine starke Genossenschaft im Jahr 2023 sehr gut entwickeln können. Der Leerstand sank in nur einem Jahr um über 2 Prozentpunkte auf nunmehr 8,0 Prozent zum Stichtag 31.12.2023. Das ist eine Spitzenleistung in allen Bereichen der Genossenschaft und dafür möchte der Vorstand sich bei den Mitarbeitern, Mitgliedern und Mietern herzlich bedanken.

Doch denken wir bereits jetzt an morgen und die Entwicklung der Nebenkosten. Dazu gibt es etwas wirklich Wichtiges zu sagen! Ja, es ist eine spannende Zeit und wir zeigen, wie wir diese gemeinsam meistern werden. Darum freuen Sie sich auch heute wieder auf eine spannende Lektüre.

*Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen der Vorstand,
der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter der WGO!*



INHALTSÜBERSICHT



- Seite 3 - Der Aufsichtsrat aktuell
- Seite 4 - Kabelfernsehen aktuell – wie ist der Stand?
- Seite 5 - Personalentwicklung
- WLAN in den Gästewohnungen
- Seite 6 - Elektronische Wohnungsübergabe
- Erfolge bei zu feuchten Wohnungen – ein Erfahrungsbericht
- Neues Cannabis-Gesetz / Auswirkungen auf Mieter und Vermieter
- Seite 7 - Arbeitsschutz & Feuerlöschübung
- Photovoltaik in der WGO-Geschäftsstelle – ein Update
- Seite 8 - Wie steht es um die Heizkosten wirklich
- Neue Spielplätze?
- Seite 9 - Rollatorboxen – wenn sie benötigt werden
- Nichtanmeldung und Ablage von Sperrmüll / Alternative zur Sperrmüllkarte
- Seite 10 - Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell
- Seite 11 - Was Sie noch wissen sollten!
- Seite 12 - Gratulation den Jubilaren
- Impressum

Das WGO-Handwerkerteam

Nicht nur die Mitarbeiter im Büro sorgen dafür, dass sich die Mitglieder und Mieter in ihrer Wohnung und im Wohnumfeld wohlfühlen, sondern auch das Handwerkerteam ist bemüht, dass die Wohnungen und die Objekte der WGO instandgehalten werden. Damit Sie wissen, welche Mitarbeiter dem Handwerkerteam angehören, stellen wir diese hier kurz vor:



von links nach rechts:

Herr Obst und Herr Straßner
Fußbodenleger

Herr Wodniczak, Herr Rose und Herr Roczon
Maler

Herr Freihorst, Herr Baumgarten und Herr Ansorge
Servicemitarbeiter

Der Aufsichtsrat aktuell

Auf der Mitgliederversammlung am 29.11.2023 hat sich unser bisheriger Aufsichtsrat der Wiederwahl gestellt und wurde von den anwesenden Mitgliedern einstimmig für die nächste Amtsperiode wiedergewählt. Wir wünschen unserem Aufsichtsrat viel Erfolg und Freude bei der Tätigkeit und weiterhin eine so gute und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der WGO. Der Aufsichtsrat hat sich nach der Wahl wie folgt konstituiert:



Daniela Rönsch

Schriftführerin

- 40 Jahre, verheiratet
- 3 Kinder (5; 3,5; 1 Jahre)
- gelernte Mediengestalterin im Bereich Grafik
- seit 15 Jahren in einer Löbauer Werbeagentur in leitender Position tätig

Dafür stehe ich

- Verantwortungsübernahme für ein langfristiges Bestehen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der WGO
- Weiterführung der bisherigen erfolgreichen Arbeit mit unserem Vorstand
- Stärkung und Förderung der genossenschaftlichen Werte in der WGO



Udo Bayer

Vorsitzender

- 48 Jahre, verheiratet
- 20-jährige Tochter, 16-jährigen Sohn
- Dipl.-Bankbetriebswirt
- seit 1994 bei der Volksbank Löbau-Zittau, seit ca. 21 Jahren Bereichsleiter

Dafür stehe ich

- überzeugt von der genossenschaftlichen Idee
- Wohnen in der Region ist wichtig, damit Stärkung unserer Region
- Unterstützung und Weiterentwicklung einer tollen Wohnungsgenossenschaft



Michael A. Mochner

Stellvertreter

- 60 Jahre
- 3 erwachsene Kinder, 2 Enkel
- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht in Partnergesellschaft Mochner, Matthieu und Dr. Fennen
- seit 1995 als Rechtsanwalt tätig

Dafür stehe ich

- zur Vorgründung 1995 und in den Aufbaujahren für die WGO beratend, ab 1999 Mitglied der WGO, seit 2001 im Aufsichtsrat tätig
- Kontinuität in der Gremienarbeit ist für den Erfolg von großer Bedeutung
- die WGO in ihrer Entwicklung weiter unterstützend begleiten
Verantwortung für den Wissenstransfer an neue AR-Mitglieder

Kabelfernsehen aktuell – wie ist der Stand?

Dieser Artikel geht in erster Linie auf die Frage ein, welche wir am Anfang dieses Jahres von einigen Mietern erhalten haben, die davon ausgegangen sind, dass zum Jahresende 2023 die Nebenkosten sinken werden und sie im Januar 2024 (nach der Umstellung auf die TV-Eigenversorgung durch den Mieter) jetzt weniger Vorauszahlung, also eine Reduzierung der Mietzahlung, auf ihrem Konto sehen können.

Doch dies ist ein Denkfehler, denn Sie zahlen nie genau den Betrag, den wir für Ihren Nebenkostenverbrauch tatsächlich an die Ver- und Entsorger zahlen und genau aus diesem Grund werden die Betriebskosten (der tatsächliche Verbrauch) ja jährlich abgerechnet! In der Praxis ist es so, dass ungefähr die Hälfte der Bewohner mit ihren tatsächlichen Kosten über den Vorauszahlungen liegen und die andere Hälfte ist sparsamer gewesen. In der Summe gleicht sich es also aus und die WGO verdient daran sowieso keinen Cent. Wir haben nur die Arbeit mit der Abrechnung!

Kommen wir aber nun zu der Ersparnis bei den Kosten für den Wegfall der TV-Versorgung durch den Vermieter. Diese Kosten sparen Sie tatsächlich monatlich ein, doch es gibt einen Grund warum deshalb die Vorauszahlungen nicht nach unten angepasst werden. So sind in anderen Bereichen deutliche Steigerungen (z. B. durch die Anpassungen in den Tarifverträgen und auch die Anhebung der Mehrwertsteuersätze für früher steuerfreie Leistungen der Kommunen) hinzugekommen. Für diese Steigerungen wurden die Vorauszahlungen auch nicht angehoben. Wir gehen also davon aus, dass auch in diesen Bereichen die Ersparnis die anderen Kostensteigerungen in etwa kompensieren wird und abgerechnet wird all dies wieder in der Betriebskostenabrechnung.

Doch kommen wir nun zum zweiten Teil des Artikels, der sich damit beschäftigt, wie es mit der Umstellung beim Kabelfernsehen vom Sammelinkasso auf den Vertrag mit jedem einzelnen Mieter geklappt hat. Dort sind die Erfahrungen ganz unterschiedlich. Alle Mieter wurden von uns (nach dem Vorliegen der konkreten Informationen vom bisherigen Anbieter) angeschrieben und Details zur Umstellung mitgeteilt. Das war teilweise ganz schön spät! Aus diesem Grund haben uns die Kabelfernsehgesellschaften auch mitgeteilt, dass über den Jahreswechsel kein Mieter ohne Fernsehen dastehen wird. Es handelt sich also um eine Kulanzregelung, wenn das Fernsehsignal mit dem Jahreswechsel nicht abgeschaltet wurde. Diese Kulanzregelung wird jedoch nicht unbegrenzt laufen und deshalb ist es für jeden Mieter wichtig sich selbst bei einem Kabelnetzbetreiber anzumelden oder eine andere legale Version der TV-Versorgung zu wählen. Auch hier sei wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass die Anbringung einer Sat-Anlage, die das Bild der Fassade beeinträchtigt, nicht gestattet ist und auch nicht geduldet wird. Vereinzelt kamen auch Beschwerden bei uns an, dass eine Art „Drückerkolone“ von Haus zu Haus gezogen wäre, um neue Verträge fürs Internet und TV abzuschließen. Diesen Beschwerden sind wir umgehend nachgegangen und konnten diese somit unterbinden. Das bedeutet nicht, dass dies in der Zukunft nicht vorkommen kann, aber dann bitte einfach kurzfristig an uns wenden!

Von den Anbietern direkt haben wir noch keine Rückmeldung erhalten, wie viele Mieter sich um einen neuen Vertrag bemüht haben. Wir gehen aber davon aus, dass spätestens mit der Abschaltung des Fernsehens die Mieter noch einmal aktiv werden, was zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Ausgabe schon längst der Fall sein müsste.

Sie können uns aber gern per E-Mail an info@wgo-online.de Ihre eigenen Erfahrungen bei der Umstellung mitteilen. Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

Frau Schmidt geht in die Elternzeit!

Wir freuen uns für Frau Schmidt, die das Liegenschaftsmanagement betreut, dass sie in den Mutterschutz und in die anschließende Elternzeit gehen kann.

Wir wünschen ihr alles Gute und freuen uns schon heute auf ihre Wiederkehr!

In diesem Zusammenhang werden wir in der zeitweisen Abwesenheit die zusätzlichen organisatorischen Dinge und die anstehende Arbeit bewältigen 😊.



Frau Schmidt

WLAN in den Gästewohnungen

Gesagt – getan. Noch in der letzten Ausgabe der Mieterzeitschrift haben wir auf die Ausstattung der Gästewohnungen der WGO mit kostenfreiem WLAN hingewiesen und nun wurde es bereits in beiden Gästewohnungen umgesetzt. Die Bandbreite kann sich auch sehen lassen.

Testen Sie doch einfach mal unsere Gästewohnungen, indem Sie Ihren Besuch dort unterbringen... oder soll die Verwandtschaft einfach ein paar schöne Tage in der Oberlausitz verbringen?



Anfragen können Sie direkt unter ☎ 03585 490140 stellen. Dort wird Ihnen nicht nur gesagt, ob die Wohnung in dem gewünschten Zeitraum frei ist, sondern auch, was die Anmietung für einen bestimmten Zeitraum kostet. Buchungsanfragen nehmen wir gern entgegen.

SCAN ME



Für weitere Infos einfach den QR-Code scannen!

Was dem Besuch sicherlich gefallen wird – neben ein paar Anzihsachen braucht der Besuch nur die "Zahnbürste" mitbringen, denn Handtücher sowie Bettwäsche sind im Preis enthalten.

Viel Freude mit unseren gut ausgestatteten Gästewohnungen wünschen Ihnen der Vorstand und die Mitarbeiter der WGO.

PS: Eine rechtzeitige Reservierung sichert die guten Plätze bzw. die schnell vergriffenen Zeiten.

Elektronische Wohnungsübergabe

Der Weg hin zum komplett papierlosen Büro ist zwar noch ein weiter Weg, aber immerhin haben wir jetzt die Möglichkeit, die Wohnungsübergaben und -abnahmen elektronisch durchzuführen. Die Hauswarte wurden in diesem Zusammenhang mit neuer Technik ausgestattet und die erste Schulung ließ nicht lange auf sich warten. Künftig sind auch andere wiederkehrende Arbeiten und Kontrollen in elektronischer Form möglich, was zu einer deutlichen Arbeitserleichterung führt. Fazit: Wir sind auf dem richtigen Weg 😊.

Erfolge bei zu feuchten Wohnungen – ein Erfahrungsbericht

Es war einmal... so könnte diese "Geschichte" anfangen, wenn da nicht die Wahrnehmung wäre, dass sich inzwischen viel geändert hat. Die Rede ist von einem Umdenken, welches bei den Menschen eingesetzt hat, die früher dachten, mein Vermieter ist ganz böse und will mir nur die Schuld an dem Schimmel geben, den ich in der Wohnung habe. Doch das ist überhaupt nicht unser Ansatz! Wir sind schon immer eine Genossenschaft und wollen tatsächlich, dass sich jeder Bewohner bei uns wohl fühlt. Das muss doch eigentlich jedem klar sein, der sich schon einmal mit dem Genossenschaftsgedanken beschäftigt hat. Doch kommen wir nun direkt zu unseren neuen Erfahrungen:

Die Informationen, die wir im vergangenen Winter von den Bewohnern empfangen haben, waren alles andere als vorwurfsvoll – viel mehr war es ein Hilfersuchen von Seiten der Mieter und dann helfen wir gern. Zum Glück sind es nicht viele Personen, die sich in einem Winter bei uns wegen Feuchteproblemen in der Wohnung melden. Aber genau für diese Menschen haben wir uns eine Menge hochwertiger Technik angeschafft, um der eigentlichen Ursache auf den Grund zu gehen. Die Auswertungen werden auf Wunsch auch gerne zusammen mit dem Mieter vorgenommen und bekräftigen aus unserer Sicht die Zusammenarbeit.

Warum haben wir ein Interesse an der Klärung der Hintergründe von Feuchteschäden? Wir möchten gern unsere Gebäude im Wert erhalten und sollte es mal ein bauphysikalisches Problem geben, dann sind wir zur Stelle und werden dieses beheben. Wenn das die Bewohner begriffen haben, dann ist die Vertrauensbasis eine ganz andere und die Gespräche in diesem Zusammenhang sind viel positiver als vor einigen Jahren. Wir empfinden das als eine tolle Entwicklung.

Neues Cannabis-Gesetz / Auswirkungen auf Mieter und Vermieter



Wenn Sie diese Zeilen lesen, dann ist die Legalisierung von Cannabis wahrscheinlich bereits Geschichte, doch der Ärger wird dann erst beginnen – wir erklären kurz warum.

Wir gehen derzeit davon aus, dass es künftig nicht mehr möglich sein wird, Mieter wegen Cannabis-Konsum in ihrer Mietwohnung zu kündigen. Doch das ist nicht das eigentliche Problem. Vielmehr müssen die Nachbarn (und damit auch der Vermieter) den Rauch innerhalb der eigenen Wohnräume tolerieren, solange keine übermäßige Belästigung durch Geruch oder Rauch besteht. Auch dürfen Mieter Hanfpflanzen auf Balkonen in begrenzter Anzahl anbauen, vorausgesetzt, sie halten sich an die gesetzlichen Vorgaben. Unser Fazit: Es wird immer verrückter!

Arbeitsschutz & Feuerlöschübung

Die einen sagen, das stärkt den Teamgeist und die anderen sehen es einfach als notwendiges Übel an.

Die Rede ist von den regelmäßigen Arbeits- und Brandschutzunterweisungen mit den entsprechenden Übungen dazu.

Dieses Jahr hatten wir mit dem Wetter Glück und somit hat es richtig Spaß gemacht, wie die Fotos zu erkennen geben. Trotzdem war es im März noch kalt 😊.



Photovoltaik in der WGO-Geschäftsstelle – ein Update

In unserer letzten Ausgabe haben wir darüber berichtet, dass die WGO eine PV-Anlage installiert hat, um sich damit im Büro selbst mit Strom zu versorgen.

Wir speisen nicht ein und können den Strom auch nicht anderweitig verkaufen, weil die steuerlichen Rahmenbedingungen immer noch nicht für alle Wohnungsgenossenschaften angepasst wurden. Aber die Anlage läuft bereits besser als gedacht, denn auch über die kalte Jahreszeit hinweg haben wir uns zu über 50 % mit selbst erzeugtem Solarstrom versorgen können.

Genau sind es 54 % bis Ende März 2024. Das ist ein extrem guter Wert und somit hoffen wir auf eine Eigenversorgungsquote im Sommer bei etwa 90 %.

Wir werden weiter berichten, wenn das erste Jahr komplett vergangen ist.





Wie steht es um die Heizkosten wirklich

Ständig hören wir in den Medien, dass die Preisbremse ihre volle Wirkung gezeigt und sich die Energiepreise selbst schon wieder normalisiert haben. Das mag für die Börsenpreise zutreffend sein, doch im realen (Mieter-)Leben ist das noch nicht so! Ganz im Gegenteil bekommen wir das Gefühl, dass es den Mietern (ob nun absichtlich oder aus Dummheit oder mangelnder Recherche der Journalisten - das wollen wir an der Stelle nicht beurteilen) nahegelegt wird, ihre Heizungen wieder bedenkenlos aufdrehen zu können. Doch beim genaueren Hinschauen wird Folgendes deutlich:

- Die meisten Wärmekunden verfügen über eine Preisgleitklausel, nach der sich die aktuellen Heizkosten berechnen.
- Diese Preisgleitklauseln sollen den Kunden/Mieter davor schützen, dass die Schwankungen des Energiemarktes in direkter Art und Weise auf den Mieter durchschlagen.
- Insofern hat dies auch funktioniert!
- Doch die Indizes in den Preisgleitklauseln greifen immer auf die statistischen Zahlen aus der Vergangenheit zurück (ist auch logisch).

Damit kommt aber die "Welle" der hohen Heizkosten erst verzögert beim Mieter an und dies nun offenbar genau dann, als es der so klugen Bundesregierung eingefallen ist, die Preisbremsen aufzuheben! Aber es muss hier keiner in der Politik so tun, als ob er davon nichts wüsste, denn die wohnungswirtschaftlichen Verbände haben genau vor dieser Situation gewarnt!

Doch kommen wir nun zu dem positiven Ausblick für alle Mitglieder und Mieter der Wohnungsgenossenschaft – denn wir haben rechtzeitig die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten angepasst. Das hat nicht jedes Unternehmen! So müssen Sie bei uns (außer bei sorglosem Umgang mit Energie) nicht mit hohen Nachzahlungen bei der Betriebskostenabrechnung rechnen. Somit gehen wir derzeit davon aus, dass Ihre Vorauszahlungen reichen werden und Sie in diesem Jahr vielleicht sogar mit einer Erstattung liebäugeln können. Was ist noch wichtig zu wissen? Da der Peak der Belastung erst im Jahr 2024 kommen wird und die dazugehörige Betriebskostenabrechnung erst im Jahr 2025 bei Ihnen im Briefkasten landet, empfehlen wir, die Vorauszahlungen trotz Gutschrift nicht nach unten anzupassen! Das Geld geht Ihnen nicht verloren, denn es schützt Sie nur vor hohen Nachzahlungen.

Neue Spielplätze?

Man könnte fast meinen wir hätten neue Spielplätze in den Liegenschaften der WGO geschaffen, zumindest wenn man die finanziellen Aufwendungen betrachtet. Doch kommen wir auf den Punkt. Die zuvor vom Gutachter bemängelten Spielplätze wurden einer kompletten Überarbeitung unterzogen. Vor allem aber wurde der Fallschutzkies erneuert, der einen harten Aufprall beim Absturz eines Kindes verhindert. Auch die malermäßige Aufarbeitung der Geräte hat mit den ersten Sonnenstrahlen und wärmeren Temperaturen begonnen. Deshalb sind diese Maßnahmen auch noch nicht abgeschlossen. Wichtig ist jedoch – sobald die Maßnahmen am jeweiligen Spielplatz abgeschlossen sind, wird dieser wieder für die Kinder zum Spielen freigegeben.



Rollatorboxen - wenn sie benötigt werden

Nachdem wir im letzten Jahr die Rollatorboxen ins Leben gerufen haben, hat sich die Vermietung positiv entwickelt. Jeder Mieter einer Wohnung kann seinen Bedarf an einer Rollatorbox in der WGO anmelden und je nach Anzahl der bereits vor Ort installierten Einheiten wird ein entsprechender Mietvertrag geschlossen. Ist noch keine Box vorhanden, wird mit der Unterschrift unter den Mietvertrag eine Rollatorbox bestellt und auch an passender Stelle vor Ort aufgebaut. Wird später die Box nicht mehr benötigt, kann der Mietvertrag entsprechend gekündigt und die Box an die WGO zurückgegeben werden. Um den Rückbau oder das Versetzen an einen anderen Standort kümmert sich dann wieder die WGO.

Frau Kliemann steht Ihnen für alle Fragen bzgl. der Anmietung einer Rollatorbox unter 03585 490140 gern zur Verfügung.

Nichtanmeldung und Ablage von Sperrmüll / Alternative zur Sperrmüllkarte

Ein wichtiger Hinweis für alle Bewohner und auch die Mieter, welche ihre Wohnung beräumen! Es kommt leider immer wieder vor, dass Menschen, die nicht mehr benötigte Gegenstände aus der Wohnung an die Straße oder neben den Müllplatz stellen, denken, dass der Sperrmüll "irgendwann" einmal mitgenommen wird. Das hat noch nie funktioniert und wird auch in Zukunft nicht funktionieren! Aber einen Trost gibt es – für die Verursacher wird es meist richtig teuer! Die rechtlichen Grundlagen für die Bestrafung illegaler Müllentsorgung findet man im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in § 69 Absatz 1, Nr. 2 in Verbindung mit § 28 Absatz 1, Satz 1.

Doch darauf wollen wir hier nicht näher eingehen. Vielmehr appellieren wir an die Vernunft, damit jeder, der Sperrmüll zu entsorgen hat, diesen einfach per Postkarte (erhältlich im Abfallkalender) oder online beim Entsorger zu Abholung anmeldet. **Erst am Abend vor dem Tag, an dem der Entsorger die Abholung angekündigt hat, sind die Gegenstände dann an der Abholstelle zu positionieren!** Gegenstände, welche am Abholtag nicht vom Entsorger mitgenommen wurden sind umgehend wieder in den eigenen Keller zu transportieren bzw. einer anderen fachgerechten Art der Entsorgung (z. B. bei Elektroschrott) zuzuführen. Danke für Ihr Verständnis!



Noch etwas dazu: Sprechen Sie Ihre Nachbarn direkt an, wenn Sie bemerken, dass er/sie/es Müll einfach so herausstellt. Es muss nicht immer zuerst an den Vermieter gemeldet werden! Das nennt sich gut gemeinter Rat...

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Keine regelmäßig stillschweigende Abrede der Mietvertragsparteien zur Freiheit von Baulärm – erhöhte Lärm- und Schmutzmissionen begründen nicht grundsätzlich einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel



Bereits im November 2021 befasste sich der BGH mit dem vorliegenden Fall. Geklagt hatten zum damaligen Zeitpunkt Mieter einer seit bereits im Jahr 2011 gemieteten Wohnung in Berlin. Ab 2017 begannen auf dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bauarbeiten zur Errichtung von vier mehrstöckigen Wohngebäuden nebst Unterkellerung und Tiefgarage. Vormalig befand sich auf dem Grundstück eine Kleingartenanlage. Wegen der Bauarbeiten und der damit verbundenen Lärmeinwirkung auf die Mietwohnung und die Staubentwicklung hielten die Kläger eine Mietminderung von 30 % für angemessen. Mit ihrer Klage haben sie die Vermieterin als Beklagte auf anteilige Rückzahlung der bis einschließlich Mai 2018 geleisteten Miete nebst Zinsen in Anspruch genommen und darüber hinaus die Feststellung begehrt, dass bis zur Beendigung der Außenarbeiten die Miete seit Juni 2018 um 30 % gemindert sei. Das Amtsgericht als erste Instanz hat festgestellt, dass die Kläger berechtigt sind die Miete ab Juni 2018 bis zur Beendigung der Bauarbeiten um 15 % zu mindern. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. In der zweiten Instanz beim Landgericht wurde festgestellt, dass den Klägern auch ein Rückforderungsanspruch eines Betrages bis Mai 2018 zusteht, der einer Minderung von 15 % entspricht. Die Miete im Zeitraum Juni 2018 bis Juli 2019 ist ebenfalls um 15 % gemindert gewesen. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Vermieterin als Beklagte weiterhin ihr Begehren auf vollständige Klageabweisung. In seinem Urteil vom 24. November 2021 – VIII ZR 258/19 stellt der Bundesgerichtshof (BGH) fest, dass die Beurteilung des Sachverhalts durch die zweite Instanz der rechtlichen Nachprüfung nicht standhält. Die vom Berufungsgericht gegebene Begründung ist nicht dazu geeignet, um einen Anspruch der Kläger auf Rückzahlung überzahlter Miete sowie auf Feststellung einer entsprechenden Mietminderung anzuerkennen. Es fehle an der erforderlichen Beurteilung, ob und in welchem Ausmaß die Lärm- und Schmutzmissionen auf die Wohnung der Kläger eingewirkt haben und ob hierdurch eine mehr als nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten ist. Vielmehr wurde es durch pauschalen Verweis auf vermeintliche Merkmale und unter bewusster Abweichung von einschlägigen Urteilen des BGH unterlassen, Feststellungen diesbezüglich zu treffen bzw. wurden die Anforderungen an einen Mangel zu niedrig angesetzt. Rechtsfehlerhaft wurde vom Berufungsgericht vom Vorliegen einer stillschweigend getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung ausgegangen, dass die Wohnung frei von Baulärm ist und sich daraus für die Kläger ein Anspruch zur Minderung der Miete ergibt. Kraft Gesetzes ist die Miete entsprechend § 536 Abs. 1 BGB gemindert, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglichen Zustand abweicht und es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung handelt. Soweit die Mietparteien zur Beschaffenheit der Mietsache keine vertraglichen Regelungen getroffen haben, wird der geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung bestimmt. Die Darlegungs- und Beweislast für einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietsache richtet sich nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts. Der Mieter muss zunächst darlegen und erforderlichenfalls beweisen, dass eine unmittelbare Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vorliegt und dass diese im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB auch wesentlich ist. Nach weiteren Feststellungen kann das Berufungsurteil vom Landgericht entsprechend keinen Bestand haben und ist aufzuheben. Die Sache selbst ist nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Was Sie noch wissen sollten!

Einkommensgrenze für das Elterngeld ändert sich ab April 2024



Der Haushaltskonsolidierung fällt auch ein Teil des Elterngeldes zum Opfer und wird deshalb ab 01. April 2024 neu geregelt. Wichtigste Änderung ist dabei die Einkommensgrenze bis zu welcher überhaupt Elterngeld gezahlt wird. Bis zum 31.03.2024 galt eine Einkommensgrenze von 300.000 € für Paare und 250.000 € für Alleinerziehende. Ab dem 01.04.2024 gibt es nur noch bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 200.000 € Elterngeld. Wer Einkommen darüber hinaus bezieht geht dann leer aus. Neu geregelt wird auch für Eltern der gleichzeitige Bezug von Basiselterngeld, was zukünftig nur noch maximal für einen Monat und nur innerhalb der ersten zwölf Lebensmonate des Kindes möglich ist. Nicht geändert wird der Mindest- und Höchstbetrag vom Elterngeld von 300 € bzw. 1.800 €. Damit verbunden ist auch keine Änderung beim Kindergeld.

Normaler Mehrwertsteuersatz auf Gas und Fernwärme ab April 2024

Ab dem 01. April 2024 beträgt die Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme wieder 19 Prozent. Zur Entlastung der Verbraucherinnen und Verbraucher wurde diese ab Oktober 2022 auf 7 Prozent gesenkt. Durch den jetzigen Anstieg der Umsatzsteuer und dem Wegfall der Preisbremse zum Ende letzten Jahres kommt es dadurch zu einer erneuten deutlichen Steigerung der Kosten für Heizung und Warmwasser. Das gibt für die Betriebskostenabrechnung 2024, die Sie in 2025 erhalten werden, eine düstere Prognose. Bereits jetzt ist absehbar, dass unabhängig vom Ergebnis der Betriebskosten für das Jahr 2023 die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nicht sinken werden (siehe auch Artikel „Wie steht es um die Heizkosten wirklich“).

Flugreisen werden ab Mai 2024 teurer

Das Bundeskabinett hat der Erhöhung der Luftverkehrsteuer bereits zugestimmt. Der Gesetzentwurf durchläuft damit gegenwärtig das Gesetzgebungsverfahren. Gegenüber den aktuell gültigen Steuersätzen soll die Luftverkehrsteuer ab dem 01.05.2024 um ca. 24 % steigen. Diese Erhöhung ist Teil des Maßnahmenpakets der Bundesregierung um die milliardenschweren Haushaltslöcher auszugleichen, die durch die Folgen des Urteils vom Bundesverfassungsgericht entstanden sind.



Neues PKW-Label soll ab Mai 2024 für mehr Transparenz beim Autokauf sorgen

Ganz im Sinne der Verbraucher wird ein neues Label zur Kennzeichnung von Neuwagen beim Händler eingeführt. Dieses Label gibt besser Auskunft über den Verbrauch und die Emissionen sowie weitere wichtige Angaben und soll so die Kaufentscheidung des Kunden unterstützen und für mehr Transparenz beim Autokauf sorgen. Dem vorausgegangen ist bereits die europaweite Umstellung des Prüfmessverfahrens hinsichtlich Schadstoffausstoß und Verbrauchswerte um realitätsnähere Werte zu erhalten. Das Label muss direkt am ausgestellten Fahrzeug angebracht werden und ebenso müssen die Inhalte beim Onlinekauf entsprechend angegeben werden.



Gratulation den Jubilaren



Der Vorstand, die Mitglieder des Aufsichtsrates und die Mitarbeiter der WGO gratulieren allen Jubilaren und wünschen beste Gesundheit und Wohlbefinden.

Januar

Doreen Nowak	55 Jahre
Wiltrud Daum	65 Jahre
Hans Kloth	75 Jahre
Wilfried Schellhas	82 Jahre
Elisabeth Albrecht	83 Jahre
Jürgen Ludwig	86 Jahre
Isolde Gerschner	88 Jahre

Februar

Hans-Joachim Sellmann	80 Jahre
Wolfgang Wende	80 Jahre
Lucie Rentsch	85 Jahre
Helga Reichert	85 Jahre
Christa Beier	85 Jahre
Helga Mietzke	87 Jahre
Peter Hübenthal	87 Jahre

März

Annegret Schmidt	80 Jahre
Rolf Füßel	81 Jahre
Karl-Heinz Arnhold	85 Jahre
Karl-Heinz Kozok	88 Jahre
Wilfried Heise	88 Jahre
Eduard Kieselbach	94 Jahre
Sigrid Schietzelt	95 Jahre

April

Jutta Preißler	82 Jahre
Brigitte Hoffmann	90 Jahre

Mai

Lars Ebner	55 Jahre
Erika Neitsch	84 Jahre
Rosemarie Jackisch	85 Jahre
Renate Fichtmüller	85 Jahre
Wilfried Egel	86 Jahre
Christel Alex	88 Jahre
Dr. Roland Graubner	88 Jahre
Werner Jerzynek	92 Jahre

Juni

Wilfriede Herrmann	83 Jahre
Klaus Schmidtchen	83 Jahre

Impressum

Herausgeber: Ehrenamtl. Redaktionskollegium
Redaktion: Frau Katrin Heinsch

Redaktionsanschrift: WGO
Altmarkt 5/6, 02708 Löbau



Quellenangabe Fotos: WGO-Archiv bzw. gesonderte Angabe

Hinweis: Für die von Dritten zugearbeiteten Inhalte übernimmt die WGO keine Gewähr auf Richtigkeit der Aussagen und verweist darauf, dass die dargestellten Meinungen nicht mit denen der WGO übereinstimmen müssen.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in unserem Info-Blatt auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet ausdrücklich keine Wertung.