WGO®
Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG

schöner Wohnen in der Oberlausitz

Informationsblatt für Mitglieder, Mieter und alle Interessenten **1. Ausgabe 2022**

Kopf hoch – es geht weiter!

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Es ist für alle Seiten eine schwierige Zeit, in der wir nicht so sehr auf einzelne Ereignisse eingehen wollen, aber wir wagen den Blick nach vorn, da wo es hingehen wird. Wir möchten Ihnen auch darlegen, warum Sie sich in Ihrer Wohnung keine Gedanken um die Zukunft Ihres Zuhauses machen müssen.

Aus diesem Grund haben wir wieder eine ganze Reihe spannender Themen rund um das Wohnen für Sie zusammengestellt, die Ihre Sichtweise auf manche Dinge vielleicht verändern wird.

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

Altmarkt 5/6
02708 Löbau
Tel.: 03585 / **49 01 40**
Fax: 03585 / **49 01 45**
E-Mail: info@wgo-online.de
/ wgoloebau
www.wgo-online.de

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

Seite 3 - Möglichkeit der vorzeitigen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Seite 4 - Kampf um reale Betriebskosten
- Glasfaserausbau in Löbau

Seite 5 - Glasfaser aktuell
- TV-Versorgung in der Zukunft

Seite 6 - Verstopfung(en) im Abwasserkanal durch Mieter verursacht
- Auswertung zur Rasen-Mahd Umfrage

Seite 7 - Smarte Funkablesung der Verbräuche
- Mieterhöhung im Wohnungsbestand

Seite 8 - Zusätzliche Kosten für Mieter und wie sie minimiert werden können!

Seite 9 - Warum ist die Genossenschaft jetzt so wichtig für Sie?
- Personelle Veränderungen

Seite 10 - Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Seite 11 - Was Sie noch wissen sollten – oder alles neu macht der Mai
- Gemeinsam lösen wir Probleme oder alles wird (doch) gut!

Seite 12 - Gratulation den Jubilaren
- Impressum

KEINE Plastik in den Biomüll!

Jetzt werden Sie sicherlich denken, ich werfe doch nur biologisch abbaubare Plastiktüten in den Biomüll, doch die Müllfahrer werden nicht jede einzelne Tüte auf ihre biologische Abbaubarkeit hin überprüfen! Deshalb nehmen sie dann die ganze Tonne nicht mit!

Deshalb unsere große Bitte! Werfen Sie gar keine Plastiktüten in den Biomüll – auch keine kompostierbaren!

Leider können wir Ihnen dazu keine andere Information geben.

Möglichkeit der vorzeitigen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Erst vor kurzem hat Deutschlands größter Vermieter – die VONOVIA – angekündigt, dass man davon ausgehe, dass im nächsten Winter nicht in allen Wohnungen die Heizungen wie gewohnt laufen werden. Sicher ist man sich im Unternehmen nur darüber, dass es deutlich teurer wird. Die Rede ist sogar davon, dass die Nachzahlung für manche Mieter sogar zwei Monatsmieten ausmachen könnte. (Quelle: spiegel.de vom 28.04.22, 17.04 Uhr)

Angst möchten wir damit in solch einer Zeit überhaupt nicht verbreiten, aber das Szenario scheint mehr als zutreffend zu sein. Darum haben auch wir uns Gedanken gemacht, wie wir es Ihnen ermöglichen können, Ihre Vorauszahlung an die bereits stark gestiegenen Betriebskosten anzupassen.

Dazu fügen wir nachfolgend eine Antwortkarte bei,
die Sie ganz unkompliziert ausfüllen
und an uns kostenfrei zurücksenden können.

Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen

Bitte Vorder- und Rückseite vollständig ausfüllen!

Meine Mieterkontonummer:
_____

Meine neue Wunschgesamtmiete auf: _____ €

oder

Meine monatliche Erhöhung der Vorauszahlungen um: _____ €

Dies gilt gleichzeitig als Ankündigung zur Änderung eines eventuell bestehenden SEPA Lastschriftmandats (SEPA Prenotification).

Die Erhöhung erfolgt zum
nächstmöglichen Termin bzw. ab: _____

_____
Datum, Unterschrift

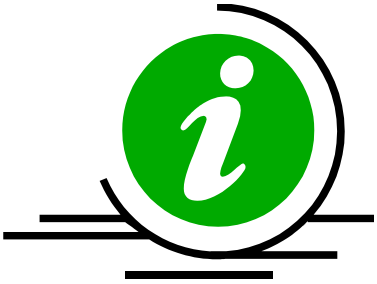
Kampf um reale Betriebskosten

Was geht da gerade auf dem Energiemarkt ab? …fragen sich viele Bewohner im Moment. Doch ganz hilflos, wie es sich für einen Eigenheimbesitzer darstellt, wenn er vom Energieversorger angeschrieben und über die nächste Preiserhöhung informiert wird, stehen Sie in einer Wohnungsgenossenschaft nicht da. Aus diesem Grund vergleichen wir gerade die Preisentwicklungen in der Region ganz genau und stellen teils gravierende Unterschiede fest. Wir haben dabei den Eindruck gewonnen, dass einige Versorger die derzeitige Gesamtsituation ausnutzen wollen, um die Preise für Fernwärme überproportional anzuziehen, wobei die Basis in den Preisgleitklauseln noch nicht vom Krieg in der Ukraine beeinflusst wurde! Wenn wir da bereits von über 100 % Preisanstieg reden, wollen wir uns gar nicht ausmalen, wie es wird, wenn die nächsten Indexentwicklungen Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund sind wir bereits aktiv geworden und haben die ersten Gespräche gesucht und unmissverständlich angekündigt, dass die WGO diese Preispolitik nicht mittragen wird. Auch andere Wohnungsunternehmen sehen dies genauso. Zurzeit sind alle Seiten noch bemüht, einen gemeinsamen Konsens zu finden, damit die Nebenkosten weiterhin bezahlbar bleiben. Sollte dies aus Sicht der Versorger nicht mehr möglich sein, schließen wir auch eine rechtliche Auseinandersetzung nicht aus. Dazu halten wir Sie natürlich weiter auf dem Laufenden.

Glasfaserausbau in Löbau

Die Versprechen sind groß, welche die Telekom den drei großen Wohnungsunternehmen in Löbau gemacht hat, aber wie sieht denn die Realität aus? Bereits zu Beginn des Jahres standen die Vertreter der Telekom (extra aus Berlin angereist) bei den Wohnungsunternehmen „auf der Matte“, um uns anzukündigen, dass Löbau komplett mit Glasfaser bis in die Wohnung ausgebaut werden soll. Nur über das Wie und die Vorteile für die vielen Mitglieder und Mieter wollte man nicht so richtig mit uns sprechen, denn: „dafür wäre ja auch noch später Zeit“ (war die sinngemäße Antwort auf unsere Fragen). Vielmehr versucht die Telekom inzwischen mit gezielten Werbeaktionen die Mieter dazu zu bewegen, sich schriftlich für einen Glasfaseranschluss zu interessieren. Der Vermieter soll über diesen Weg noch mehr Druck bekommen, eine entsprechende Anschlussvereinbarung mit der Telekom abzuschließen, obwohl es bereits sehr schnelles Internet über die Firma PYÜR in Löbau gibt. Auch PYÜR hat sich bereits an die Wohnungsunternehmen in Löbau und Weißwasser gewandt, um den Glasfaserausbau schnell voranzutreiben. Der Unterschied hier – es wurden uns konkrete Angebote für die Mieter unterbreitet und auf die enormen Vorteile gegenüber einem anderen Anschluss verwiesen. Auf diese werden wir jedoch erst eingehen, wenn die Verträge dazu unterzeichnet sein sollten. Damit ist in Löbau der Glasfaserausbau ein Thema der täglichen Arbeit und doch wäre es verfrüht, über einen konkreten Zuschlag für ein Unternehmen zu sprechen.

Fakt ist jedoch, dass die Einschränkungen für die Mieter, sich einen eigenen TV-Anbieter wählen zu können, spätestens am 01.07.2024 durch den Gesetzgeber fallen. Hierzu geht Ihnen jedoch ein gesondertes Schreiben Ihres Vermieters zu! In diesem werden der genaue Zeitpunkt der Umstellung genannt und auch noch einmal die künftigen Möglichkeiten erläutert.



Glasfaser aktuell

Die Zukunftstechnologie Glasfaser ist in aller Munde, doch wie sieht es denn tatsächlich mit dem Ausbau aus? Zunächst fragen Sie sich aber, warum soll mich das Thema Glasfaser überhaupt interessieren und warum ist es in der WGO eine aktuelle Aufgabe? Hintergrund ist das neue Telekommunikationsgesetz (kurz TKG), welches den Ausbau der schnellen Internetverbindungen forciert und gleichzeitig dem klassischen Kabel-TV, wie es die meisten Mieter bisher kennen, einen zeitlichen Ablauftermin beschert. Deshalb gehört der Glasfaser die Zukunft und das bis in jede Wohnung hinein! Doch gerade mal ca. 20 % der Gebäude in Deutschland sind bisher an das Glasfasernetz angeschlossen – von der Versorgung bis in die Wohnung kann da noch gar keine Rede sein. Doch das wird sich in Kürze ändern! Die Wohnungswirtschaft (über die eigenen Firmengrenzen hinweg) spricht derzeit mit verschiedenen Anbietern, wie der digitale Weg per Glasfaser in die Wohnung aussehen kann. Wichtig ist dabei zu wissen, dass für den Mieter dadurch keine zusätzlichen Kosten entstehen, wenn der Glasfaseranschluss in die Wohnung gelegt wird.

Was ist denn der Vorteil der Glasfaser? Neben der viel schnelleren Übertragungsgeschwindigkeit von Daten ist es auch die Möglichkeit der freien Anbieterwahl – so ähnlich wie beim alten Telefonanschluss der Telekom. ‚Open-Access‘ heißt hier das Zauberwort, welches Internetanbietern netzübergreifend ermöglichen wird, den Glasfaseranschluss bis in die Wohnung zu nutzen.

TV-Versorgung in der Zukunft

Das Stichwort Telekommunikationsgesetz (TKG) ist bereits gefallen, doch dazu gibt es wesentlich mehr zu sagen. Leider kursieren in den öffentlichen Medien sehr viele Artikel, welche von der Veränderung der TV-Versorgung bereits ab dem Jahre 2022 sprechen. Diese sind nicht unbedingt falsch, aber sie berücksichtigen sinngemäß nicht das Kleingedruckte, welches für den konkreten TV-Wechsel-Fahrplan aber ganz wichtig ist. Deshalb ziehen wir es vor, Sie aus erster Hand und ganz konkret objektbezogen zu informieren, wie es in puncto TV-Versorgung weitergeht. Wichtig für Sie ist, dass es mit der TV-Versorgung auch in Zukunft weiter geht, Sie jedoch dadurch bessergestellt werden, dass Sie (nach einer Übergangsfrist) nicht mehr an einen bestimmten Anbieter gebunden sind. Auch das zentrale Inkasso (Einziehung von Geldforderungen aus den Nebenkosten) über die WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG, was oft zu einer Reduzierung der Preise geführt hat, wird es dann nicht mehr geben! Somit sind Sie selbst dafür verantwortlich, woher Sie Ihr TV-Signal beziehen und bei welchem Anbieter Sie es auch direkt bezahlen müssen. Dazu schaffen die Wohnungsunternehmen derzeit die rechtlichen und technischen Voraussetzungen. Eine “Umschaltung“ von der Abrechnung über die Betriebskosten auf das Einzelinkasso beim Anbieter Ihrer Wahl soll (nach bisherigem Verhandlungsstand) zum 31.12.2023 erfolgen. Das bedeutet **nicht**, dass ab diesem Zeitpunkt jeder Mieter nach seinem Empfinden einfach eine Sat-Schüssel an der Fassade installieren darf!

Die WGO befindet sich derzeit mit mehreren Anbietern im Gespräch – darunter auch Vodafone (ehem. KabelDeutschland) sowie PYÜR und die Telekom. Über die Erfahrungen mit den einzelnen Anbietern berichten wir jedoch getrennt, je nach Verhandlungsstand.

Verstopfung(en) im Abwasserkanal durch Mieter verursacht

Wir sind fassungslos, wie wenig Gedanken sich einige Mieter über die Benutzung der Toilette machen, denn anders ist es nicht zu erklären, warum wir in nur einer Woche gleich drei Havarien durch verstopfte Leitungen hatten. Doch für die Verursacher wird dies noch ein teures Nachspiel haben, denn die Ursachen lassen sich nachweisen. Die häufigsten Ursachen möchten wir Ihnen heute hier nennen, denn dann kann sich jeder Gedanken dazu machen, ob er/sie/es vielleicht selbst solch eine Verstopfung herbeiführt, was unter Umständen ein längerer Prozess sein kann.

Die häufigsten Ursachen für eine Verstopfung einer Toilette sind:

- **Die Verwendung von zu wenig Wasser!** (Es reicht nicht, wenn das “Spülgut“ aus dem Sichtbereich der Toilette verschwindet!)
- **Die Benutzung von Feuchttüchern und Küchenrolle!** (Diese lösen sich nicht wie normales Toilettenpapier auf, sondern lagern sich in den Rohrleitungen ab!)
- **Die Entsorgung anderer Fremdkörper** (wie Gabeln, Scheuerlappen, Wattestäbchen, Kosmetikartikel und Essensreste) **über die Toilette!**

Gibt es doch nicht, denken Sie vielleicht jetzt, doch es ist leider kein Einzelfall! Selbst die Benutzung der Toilette für das “kleine Geschäft“ führt nach und nach dazu, dass sich die Rohrleitungen mit Urinstein zusetzen! Den “Erfolg“ können dann alle Mieter im Keller sehen und auch riechen. **Seien Sie also vor dem Schaden klug und spülen Sie immer ordentlich!** Der Kubikmeter Frischwasser kostet nur wenige Euro und das für 1.000 Liter! Eine Verstopfung kostet den Verursacher oft mehrere hundert Euro!

Auswertung zur Rasen-Mahd Umfrage

In einer unserer letzten Ausgaben der Info-Broschüre haben wir Sie gebeten, uns Ihre Meinung zum Thema ‚Häufigkeit der Rasenmahd‘ mitzuteilen. Dazu haben wir mehr Rückinfos bekommen als wir tatsächlich erwartet hatten – das freut uns und stärkt uns in dem Gedanken, Sie in die Entscheidungsprozesse der Genossenschaft mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Meinungsumfrage ist auch eindeutig gewesen, denn fast alle Rückmeldungen beziehen sich darauf, dass wir die Häufigkeit der Rasenmahd unverändert lassen. Ansonsten kamen in etwa gleich viele “Forderungen“ nach einer noch häufigeren sowie nach einer noch weiter zu reduzierenden Rasenpflege. Mit anderen Worten – wir haben bereits das gute Mittelmaß für die Rasenpflege getroffen und wollen dies auch so beibehalten. Unser Hauptaugenmerk liegt also nun in der qualitativ guten Umsetzung der einzelnen Rasenpflege durch die gebundenen Fachfirmen. Sollte es da bei Ihnen im Objekt Probleme bei der Realisierung geben, bitten wir um eine zeitnahe Rückinfo per E-Mail an die WGO mit Angaben zu Ort und Zeit sowie Fotos, welche das Ganze ordentlich dokumentieren. Wir kümmern uns dann umgehend darum.

Smarte Funkablesung der Verbräuche

Es sind oft die kleinen Dinge, welche entscheidend dazu beitragen, ob eine Immobilie vom Mieter als komfortabel empfunden und gleichermaßen nachhaltig betrieben wird. Die Rede ist von der elektronischen Verbrauchserfassung in den Liegenschaften. Inzwischen ist diese Entwicklung noch wichtiger, denn damit ist auch die unterjährige vom Gesetzgeber vorgeschriebene Verbrauchsinformation an die Mieter gesichert.

Aus diesem Grund haben Sie bereits Post von dem Abrechnungsunternehmen ISTA erhalten, um sich für die Verbrauchserfassung anmelden zu können.

Bei Fragen diesbezüglich wenden Sie sich ausschließlich an die Firma ISTA. Die Servicehotline finden Sie in dem Schreiben.

Mieterhöhung im Wohnungsbestand

WGO®
Wohnungsgenossenschaft
in der Oberlausitz eG

Altmarkt 5/6
02708 Löbau

Tel. 03585 / 490140
Fax 490145

http://www.wgo-online.de
e-mail: info@wgo-online.de

WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG
Altmarkt 5/6, 02708 Löbau

schöner Wohnen! seit 1995

MKN:

An der Bahn
02929 Rothenburg

Wohnung: EG rechts / 3-Raum
An der Bahn , 02929 Rothenburg

28.03.2022

Mieterhöhung gemäß 558 BGB – ortsübliche Vergleichsmiete
(letzte freiwillige Mieterhöhung)

Sehr geehrte

wir bitten Sie zunächst den folgenden Brief genau und bis zum Schluss zu lesen, damit Ihnen kein Nachteil bezüglich Ihrer Mietverhältnisses entsteht!

Die Genossenschaft hat zuletzt im Jahr 2016 auf freiwilliger Basis die Miete um ein geringes Entgelt angepasst. Eine flächendeckende Mietenerhöhung nach § 558 BGB – ortsübliche Vergleichsmiete (Bürgerliches Gesetzbuch), wurde seit dem Jahr 2001 nicht durchgeführt! Damit haben wir in der Wohnungsgenossenschaft über viele Jahre sehr stabile Mieten und so soll es auch bleiben.
Wenn Sie jetzt zweifeln, dann kann das mit einer Erhöhung durch Modernisierung auf Mieterwunsch oder viel wahrscheinlicher, mit den Betriebs- bzw. Nebenkosten zusammenhängen, welche wir nicht beeinflussen können und sozusagen nur für die Ver- und Entsorger abrechnen müssen. Mit der eigentlichen Nettokaltmiete haben die Anpassungen der Nebenkosten jedoch nichts zu tun.

Leider kommen auch wir nicht umhin, bei den so rasant gestiegenen Preisen für Gebäudeinstandsetzungsarbeiten und Gebäudebewirtschaftung die Miete anpassen. Um Ihnen die Steigerungen seit der letzten Mietenerhöhung der WGO nach §558 BGB zu verdeutlichen, haben wir die Statistik bemüht und folgende Kennzahlen aus der Immobilienwirtschaft für Sie recherchiert:

- Steigerung des Baupreisindex auf 164 % ggü. dem Jahr 2001 [und allein +14,4 % im November 2021 ggü. dem Vorjahresmonat!]
- Steigerung der Lohnkosten auf ca. 150 % ggü. dem Jahr 2001
- Steigerung des Verbraucherpreise f. Heizkosten am Beispiel der Entwicklung f. leichtes Heizöl (Quelle: Statista) +122 % ! [Jahreswerte ab f. 2000 zu 2022 verfügbar]

Diese Entwicklungen kann ein Wohnungsunternehmen (auch wenn es eine Genossenschaft ist) nicht unbegrenzt intern abfangen oder durch Umstrukturierungsmaßnahmen ausgleichen.

Der Vorstand der Genossenschaft hält es aus diesem Grund für erforderlich, eine Anpassung der Mieten vorzunehmen und hat diese Maßnahme mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

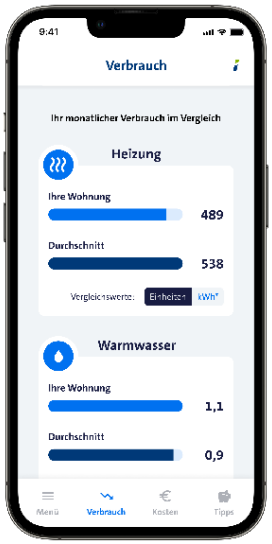
*) als Anlage ist der Gesetzestext in Auszügen beigelegt

Mit der Mieterhöhung nutzte die WGO eine testierte wohnungswirtschaftliche Software, welche selbstständig die Vergleichswohnungen nach den Vergleichskriterien herausgesucht und auch die Miete verglichen hat. So lassen sich Fehler vermeiden und wir gehen auch davon aus, dass die Mieter, welche uns keine Zustimmung bis zum Ablauf der Frist erteilen, sich einem Prozess stellen müssen. Natürlich hat die WGO auch die anderen Bedingungen des § 558 BGB eingehalten und die Miete nur im Rahmen bis zur Kappungsgrenze erhöht. Dabei wurde noch ein deutlicher Abstand zu den Mieten in der Neuvermietung eingehalten. Auch wenn wir aktuell keine Garantie geben können, haben wir jedoch vor, die Mieten auch diesmal wieder sehr lange stabil zu halten, denn die letzte Vergleichsmietenerhöhung erfolgte bei der WGO vor über 20 Jahren! Das unterstreicht, warum man gerade in solch angespannten Zeiten in einer Genossenschaftswohnung wohnen sollte.

Gab es Widersprüche zur Mieterhöhung? Es gab bisher sehr wenig Widersprüche gegen die Mieterhöhung, doch jeder Einzelne wurde von uns geprüft und zusammen ausgewertet, wenn dies möglich und vom Mieter auch gewollt war.

Zusätzliche Kosten für Mieter und wie sie minimiert werden können!

Da hat sich der Gesetzgeber aber wieder mal was gaaaaanz “Sinnvolles“ ausgedacht ☺, wobei die Idee dazu sicherlich gar nicht schlecht gemeint war. Der Ansatz war es, dem Mieter laufende Informationen zur Verfügung zu stellen, damit er über das Jahr seinen Verbrauch etwas besser abschätzen kann. Das ist etwas, was auch von der Wohnungswirtschaft grundsätzlich begrüßt wird! Doch der Teufel steckt mal wieder im Detail bzw. hier in der Umsetzung, d. h. den Auflagen des Gesetzgebers. Die wohl teuerste und gleichzeitig unökologische Entscheidung dabei ist, dass der Mieter (ob er will oder nicht) aktiv informiert werden muss! Da diese Aufgabe ein Vermieter gar nicht selbst neben dem Kerngeschäft seiner Tätigkeiten abbilden kann, muss er sich dazu eines Dienstleisters bedienen, welcher sowieso bereits die Verbrauchsdaten aus den Objekten erfasst. In unserem Falle ist es die ISTA. Für eine relativ geringe Servicegebühr pro Jahr erhält damit der Mieter die Informationen auf elektronischem Wege (Handy-App oder E-Mail). Und jetzt kommen wir zum eigentlichen Problem! Dazu wird die ISTA jeden Mieter einmal separat anschreiben (Brief) und Ihnen darin elektronische Anmeldedaten zur Verfügung stellen. **Diese Anmeldung sollte wirklich jeder Mieter nutzen, um sich für die elektronische Variante zu entscheiden!**



Warum empfehlen wir das? Weil es sonst einfach nur teuer wird – für den Vermieter und auch für den Mieter! Aktive Information bedeutet, dass Sie die Information über Ihren unterjährigen Verbrauch bekommen müssen – ob Sie wollen oder nicht! *Deshalb muss künftig jeden Monat ein zusätzlicher Brief an diejenigen Mieter verschickt werden, welche sich nicht ordentlich für die elektronische Variante der Information entschieden haben!*

Warum ist der regelmäßige Brief so teuer? Der Prozess bindet Personal und nach Filterung und Aufbereitung der Daten müssen die Briefe auf Papier (wahrscheinlich mehrseitig) gedruckt und anschließend verpackt, frankiert und versendet werden – ein immenser zusätzlicher Aufwand! Dieser enorme Aufwand für eine schriftliche Mieterinformation per Brief kann von den Wohnungsverwaltungen gar nicht getragen werden, da dafür schlicht die personellen und finanziellen Reserven fehlen. Also wird dieser zusätzliche monatliche Brief (geschätzte) ca. 30 € pro Jahr an Mehrkosten auch beim Mieter verursachen – von der Papierverschwendung mal ganz abgesehen. Es bleibt die Hoffnung, dass die Mieter diese unterjährige Verbrauchsinformation zur Anpassung ihres Verbrauchsverhaltens nutzen. In Zeiten der ohnehin schon immer teurer werdenden Energiepreise ist eine weitere Verteuerung der Mietnebenkosten ein politisches No-Go!

Eine Frage sei an dieser Stelle wohl gestattet. Sollte für eine ökologische Entwicklung in Zukunft nicht weniger Papier bedruckt werden oder sind die Politiker (der GRÜNEN Regierung) hier blind?

Finde uns auf Facebook

www.facebook.com/wgoloebau

Warum ist die Genossenschaft jetzt so wichtig für Sie?

Es gibt viele Vermieter am Markt und noch mehr Wohnungen. Wohnen kann man letztendlich überall. Doch warum sollte das Wohnen in einer Genossenschaft gerade jetzt so interessant sein? Diese Frage ist recht einfach zu beantworten, wenn man sich mit der Genossenschaftsidee vertraut gemacht hat. Ziel ist es, durch den Zusammenhalt bzw. Zusammenschluss vieler Menschen mehr zu erreichen, als es eine einzelne Person schaffen könnte. Dies ist gerade in Zeiten von angespannten Märkten und solch turbulenten Zeiten wie derzeit ganz wichtig! Dies gibt allen die Kraft und liefert die gewünschten Ergebnisse. In diesem Informationsblatt wollen wir auch auf einige Beispiele eingehen, an denen Sie erkennen werden, dass andere Unternehmen oder gar private Einzelkämpfer keine Chance hätten, die gleichen Ziele zu erreichen. Auch die Effektivität des Unternehmens spielt dabei eine entscheidende Rolle. Fachkräfte mit entsprechendem Knowhow sind in der WGO gebündelt und in der Lage, Ihnen eine schöne und preiswerte Wohnung zu geben. Mieterhöhungen müssen zwar auch realisiert werden, jedoch hauptsächlich, um die entstehenden Kosten vollständig zu decken. Sie werden merken, dass hier nach dem Prinzip „WIR gemeinsam für UNS (Mitglieder und Mieter)“ gearbeitet wird.

Personelle Veränderungen

Wir stellen immer wieder fest wie schnell doch die Zeit vergeht, wenn es personelle Veränderungen in der WGO gibt. Dieses Mal möchten wir uns noch einmal ganz herzlich für die sehr gute Arbeit von Frau Hille in der WGO bedanken, welche sich nun vermehrt im familiären Umfeld einer anderen beruflichen Tätigkeit widmet. Die fast 7 Jahre der Zusammenarbeit waren gefühlt viel zu schnell vorbei und die Ergebnisse können sich sehen lassen. Zum Glück hat die WGO gleich eine Nachfolgerin gefunden. Somit begrüßen wir auch Frau Mayer ganz herzlich im Team der WGO:

Hallo, mein Name ist Katja Mayer, ich bin 35 Jahre und seit April diesen Jahres Ihre neue Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um die Vermietung von Wohnungen in der WGO. Bereits in der Vergangenheit habe ich viel mit Immobilien zu tun gehabt. Vom Team der WGO bin ich aus meiner Sicht sehr gut aufgenommen worden und fühle mich hier richtig wohl. Es freut mich, wenn ich auch Ihre Wünsche nach einer Wohnung in der WGO zu Ihrer Zufriedenheit klären kann. Für die kompetente Einarbeitung möchte ich mich an dieser Stelle bei Frau Heinsch bedanken.

Doch damit nicht genug 😊. Wir haben auch noch eine weitere Veränderung bekannt zu geben, denn wir konnten einen langjährigen Mitarbeiter aus dem Bereich unserer Handwerker in den wohlverdienten Ruhestand verabschieden. Auch für die Arbeit von Herrn Lüppker möchten wir uns sehr herzlich bedanken, denn viele Wohnungen tragen seine “Handschrift“ als Maler, so dass sich die Mieter darin wohlfühlen.

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Kosten der Fällung eines nicht mehr standsicheren Baumes sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege

Im November 2021 hat der BGH sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kosten der Fällung einer 40 Jahre alten Birke, die morsch und nicht mehr standfest war, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als Bestandteil der Gartenpflegekosten umlagefähig sind. Im vorliegenden Fall begehrt die Mieterin als Klägerin die Rückzahlung von anteiligen Kosten der Baumfällung aus der Betriebskostennachforderung nebst Zinsen. Die Beklagte, hier so wie wir auch eine Wohnungsgenossenschaft, hatte die Kosten der Baumfällung mit den Gartenpflegekosten auf die Mieter umgelegt. Die Nachzahlung, welche im Wesentlichen auf den Baumfällungskosten beruhte, leistete die Klägerin unter Vorbehalt. In den Vorinstanzen hatte die Klage auf Rückzahlung keinen Erfolg. In seinem Urteil vom 10. November 2021 – VIII ZR 107/20 bestätigte der BGH die Feststellungen der Revision, die einen Rückforderungsanspruch der Mieterin verneinte, mit der Begründung, dass die Kosten der Fällung des morschen Baumes als Kosten der Gartenpflege zu den umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 BetrKV (Betriebskostenverordnung) zählen. Grundsätzlich umfassen die Kosten der Gartenpflege die Kosten der Pflege von gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht jemanden zur alleinigen Nutzung überlassen werden, unabhängig davon, ob der Mieter diese Gartenfläche auch tatsächlich nutzt. Baumfällarbeiten sind in § 2 Nr. 10 BetrKV zwar nicht ausdrücklich genannt, gehören sie jedoch zu den Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Bei Bäumen handelt es sich sowohl um Pflanzen als auch um Gehölze. Eine Beschränkung auf „Gehölze“ einer bestimmten Größe oder Art ergibt sich aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV nicht. Dass die BetrKV lediglich die „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Beseitigung erwähnt, steht der Umlagefähigkeit nicht entgegen. Die Entfernung/Beseitigung von Pflanzen und Gehölzen fällt bereits unter den Oberbegriff der Gartenpflege. Eine Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen setzt deren vorherige Entfernung voraus. Ebenfalls wurde durch das Berufungsgericht bereits zutreffend auf die Umlagefähigkeit der Baumfällkosten in Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten geschlossen. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zählen zu den nicht als Betriebskosten umlagefähigen Aufwendungen, die durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen. Die Morschheit eines Baumes begründet noch keine Mangelhaftigkeit der Mietsache (Gartenanlage) und erfüllt auch nicht aus sich heraus die Tatbestandsvoraussetzungen eines Mangels. An der Einordnung der Baumfällkosten als Instandhaltungskosten scheitert es bereits daran, dass die Fällung eines nicht mehr standfesten Baumes zugleich der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dient. Kosten für Maßnahmen zur Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters können vielmehr als Betriebskosten umlagefähig sein. Auch die Höhe von Betriebskosten ist kein maßgebendes Kriterium zur Beurteilung der Frage ihrer grundsätzlichen Umlagefähigkeit. Selbst ein sprunghafter Anstieg einzelner umlagefähiger Kostenpositionen sind für sich genommen kein Grund, der die Kostentragungspflicht des Mieters ausschließt. Mieter, die schon länger bei der WGO wohnen, haben in der Vergangenheit von der bisherigen Rechtsprechung profitiert. Der BGH hatte bisher noch nicht entschieden, ob die Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baumes zu den Gartenpflegekosten zählt. Diese Frage war bei den Instanzgerichten und in der Fachliteratur eher umstritten. Baumfällarbeiten wurden daher regelmäßig als nicht umlagefähige Kosten deklariert und auch nicht weiterberechnet. Grundsätzlich wird sich das nach dem jetzigen Urteil ändern. Wie das konkret bei der WGO aussieht ist jedoch noch offen.

Was Sie noch wissen sollten – oder alles neu macht der Mai

Verbraucherschutz bei Preisangaben und deren Vergleichbarkeit
Seit Ende Mai dieses Jahres sorgt eine neue Verordnung zur Preisanpassung für mehr Transparenz beim Einkauf im Supermarkt. Seither müssen zusätzliche Angaben auf den Preisschildern von Einzelhandelsprodukten zum Grundpreis stehen und zwar pro Liter oder Kilogramm. Bisher gab es solche Angaben auch schon, jedoch je nach Produkt und Supermarkt mal je 100 Gramm oder pro Kilogramm. Zukünftig entfällt das lästige umrechnen und die Preise können leichter verglichen werden. Diese Art der einheitlichen Preisangabe gilt nun auch für Energie- und Spritpreise.

Online-Shopping wird transparenter
Ebenfalls seit Ende Mai gibt es Änderungen beim Online-Shopping, die den Einkauf transparenter machen. Bei Ergebnislisten war es bisher nicht oder kaum ersichtlich, warum welches Produkt an welcher Stelle angezeigt wurde. Das hat sich geändert, da dies die Online-Plattformen künftig offenlegen müssen und welche Anbieter überhaupt berücksichtigt wurden. Verstöße gegen die Informationspflichten können mit Bußgeldern bis 50.000 € bzw. mit einer Bußgeldhöhe von 4 % des Umsatzes bei einem Jahresumsatz von über 1,25 Mio. € bestraft werden.

Weniger Abzocke bei Kaffeefahrten
Auf Kaffeefahrten wird in Zukunft weniger abgezockt, da es generell verboten wird Versicherungen, Bausparverträge, Medizinprodukte und Nahrungsergänzungsmittel über diesen Vertriebsweg abzusetzen. Veranstalter sind künftig auch verpflichtet, die Teilnehmer von Kaffeefahrten besser über ihre Rechte aufzuklären. Bei Verstößen gegen die neuen Regelungen drohen nun empfindlichere Strafen mit abschreckender Wirkung, da das Bußgeld von 1.000 € auf 10.000 € erhöht wurde.

Gemeinsam lösen wir Probleme oder alles wird (doch) gut!

Wir waren der festen Überzeugung, dass wir auch diesmal wieder ein Problem im Sinne unserer Bewohner klären können. Dass es letztendlich fast zwei Jahre gedauert hat, ist allein dem Umstand geschuldet, dass wir als Genossenschaft uns an Recht und Gesetz halten müssen und Termine und Fristen auf dem Rechtsweg vom Gesetz und vom Gericht vorgegeben werden. Aber was war passiert. Im Wohngebiet Löbau-Süd gab es massive Beschwerden von einer Vielzahl an Mitgliedern und Mietern, die sich von einem Bewohner belästigt und bedroht fühlten. Dieser hat unter anderem seine Wohnungstür bis zu 100-mal am Tag so laut zugeschlagen, dass es nicht nur im ganzen Objekt zu hören war, sondern auch in den umliegenden Häusern im Wohngebiet. Darüber hinaus soll es durch den Bewohner mehrfach derbe verbale Attacken gegenüber den Hausbewohnern gegeben haben. Die WGO als Vermieter hat alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel bis hin zur Klage zum Einsatz gebracht. Am Ende wurde doch noch alles gut. Der „Störer“ ist ausgezogen und alle konnten wieder aufatmen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern und Mietern ganz herzlich und ausdrücklich bedanken, die nicht aufgegeben und an uns geglaubt haben. DANKE!

Gratulation den Jubilaren

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

Januar

Christa Szibalski	75 Jahre
Wilfried Schellhas	80 Jahre
Elisabeth Albrecht	81 Jahre
Jürgen Ludwig	84 Jahre
Isolde Gerschner	86 Jahre
Siegfried Veith	88 Jahre
Erwin Zgodzaj	89 Jahre

Februar

Harald Kaulich	50 Jahre
Lucie Rentsch	83 Jahre
Helga Reichert	83 Jahre
Helga Mietzke	85 Jahre
Peter Hübenthal	85 Jahre
Herbert Matyschok	87 Jahre
Hans-Georg Kuhn	88 Jahre
Ruth Garbe	90 Jahre
Egon Alex	91 Jahre

März

Peter George	70 Jahre
Gerhard Petri	75 Jahre
Karl-Heinz Arnhold	83 Jahre
Eva Veith	86 Jahre
Karl-Heinz Kozok	86 Jahre
Wilfried Heise	86 Jahre
Eduard Kieselbach	92 Jahre

April

Gerda Menschel	70 Jahre
Jutta Preißler	80 Jahre
Helmut Schonert	85 Jahre
Manfred Neumann	86 Jahre
Brigitte Hoffmann	88 Jahre

Mai

Nadja Langner	50 Jahre
Monika Rau	65 Jahre
Eberhard Blug	80 Jahre
Erika Neitsch	82 Jahre
Rosemarie Jackisch	83 Jahre
Renate Fichtmüller	83 Jahre
Wilfried Egel	84 Jahre
Dr. Roland Graubner	86 Jahre
Günter Beeck	90 Jahre

Juni

Wolfgang Hannig	65 Jahre
Wilfriede Herrmann	81 Jahre
Gisela Hanske	87 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.