WGO®
Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG

schöner Wohnen in der Oberlausitz

Informationsblatt für Mitglieder, Mieter und alle Interessenten **2. Ausgabe 2022**

In unsicheren Zeiten geben Wohnungsgenossenschaften ein sicheres Zuhause!

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und interessierte Leser!

Wir glauben, Ihnen aus dem Herzen zu sprechen, wenn wir behaupten, dass zurzeit niemand mehr gerne die täglichen Negativmeldungen in den Medien sehen, lesen oder hören möchte. Deshalb möchten wir heute über viel Gutes berichten und allen mal wieder etwas Hoffnung machen. Fangen wir mit ein paar ganz kurzen Fakten zu Wohnungsgenossenschaften an. Die ersten Wohnungsgenossenschaften wurden im 19. Jahrhundert gegründet und hatten das Ziel, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Diese kaufen Anteile am Wohnungsunternehmen und haben dadurch ein lebenslanges Wohnrecht und das Recht auf Mitbestimmung. Wohnungsgenossenschaften arbeiten in erster Linie also nicht gewinnorientiert. Grundpfeiler ihres Arbeitens sind die Selbsthilfe, Selbstverwaltung und die Selbstverantwortung. Laut dem GdW – Gesamtverband der Wohnungswirtschaft gibt es in Deutschland übrigens ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,2 Mio. Wohnungen im Bestand – ein toller Wert.

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

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

Seite 3 - ista EcoTrend – Ihre Nutzerdaten
- Das WGO-Handwerkerteam

Seite 4 - Gewaltandrohungen/Nachbarschaftsstreit?
- Neue Serviceverträge für die Sicherheit der Aufzüge
- Homeoffice in der WGO

Seite 5 - Feedback zur Mieterhöhung
- Rauchwarnmelder für alle Wohnungen

Seite 6 - Entlastungen für Mieter
- Nachhaltig bauen und sanieren = höhere Nachfrage!
- Arbeit der Verbände

Seite 7 - Betriebskosten aktuell
- Ankündigung von Kostensteigerungen

Seite 8 - Was Sie noch wissen sollten!
- Betreuung der Gästewohnung in Löbau und in Zittau!

Seite 9 - Ansprechpartner vor Ort
- Hinweise zum Brandschutz in der Vorweihnachtszeit allgemein – speziell Teelichtöfen

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

Seite 11 - Ansprechpartner im Büro Löbau

Seite 12 - Gratulation den Jubilaren
- Impressum

Ergebnisse der Prüfung des Geschäftsjahres 2021

Die WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG wird jedes Jahr über den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) einer Pflichtprüfung unterzogen. Dabei geht es im Wesentlichen um wichtige Kennzahlen des Unternehmens, die Vermögenslage, die Mitgliederliste, die Buchführung und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 fand im September 2022 statt. Ihr lag, wie immer, ein ordentlich vorbereiteter Jahresabschluss zugrunde. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

ista EcoTrend – Ihre Nutzerdaten

Es ist schon wieder eine ganze Weile her, da bekamen wir die Meldung, dass es bei der Firma ista ein Problem mit der Rechentechnik gibt und aus Vorsicht alle Server und PCs vom Netz genommen wurden. In einer späteren Meldung hieß es dann, dass durch einen Hackerangriff auch Daten verloren gegangen sind – bezüglich unserer Genossenschaft sind es allerdings keine aktuellen Mieterdaten gewesen. Durch den Hackerangriff sind auch die elektronischen Portale, wie ista EcoTrend, eine ganze Zeit nicht mehr erreichbar gewesen.

Seit Mitte Oktober funktioniert alles wieder wie vor dem Cyberangriff. Lediglich bei den Apps für das Handy sollte vorher ein Update gemacht werden, bevor man sich mit seinen Anmeldedaten erneut einloggt. Wir gehen auch davon aus, dass wieder alles sicher ist. Das Unternehmen hat selbstverständlich auch eng mit den Datenschutzbehörden zusammengearbeitet. Trotzdem kann ein solcher Vorfall auch nie ganz ausgeschlossen werden. Dafür haben wir Verständnis und Sie hoffentlich auch.

Ein Nachdenken, ob wir deshalb die Geschäftsbeziehung überdenken sollten, hat es bei uns aufgrund dieses Vorfalles natürlich auch gegeben. Wir sind jedoch zu der Einschätzung gekommen, dass die Firma ista als Messdienstleister sich den ganzen Tag mit den vielen Messdaten und deren Datensicherheit auseinandersetzen muss. Die eigenen Anforderungen des Unternehmens werden intern durch einen solchen Vorfall höchstens noch weiter gestiegen sein. Auch aus diesem Grund sind wir der Meinung, der Ista weiter voll vertrauen zu können.

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

Gewaltandrohungen/Nachbarschaftsstreit?

In einem Mehrfamilienhaus ist jeder Bewohner auf den gegenseitigen Respekt von der jeweils anderen Mietpartei angewiesen. Das klappt auch im Großen und Ganzen gut, doch Ausnahmen bestätigen bekanntlich die Regel 😉.

Wir wollen Sie hiermit natürlich auf keinen Fall dazu anstiften Ihren Nachbarn zu verpetzen, wenn dieser mal die Musik etwas zu laut gestellt hat, aber es gibt auch Grenzen der Vernunft! Und genau darum geht es in diesem Artikel. Wenn das Problem mit dem Nachbarn allerdings dazu führt, dass man selbst dauerhaft nicht mehr schlafen kann oder bereits überlegt die Wohnung zu wechseln, dann ist auf alle Fälle der Zeitpunkt gekommen, sich an den Vermieter zu wenden und dieser wird sich für Sie einsetzen. Das bedarf allerdings Ihrer Mitarbeit! Ohne eine entsprechende schriftliche Information an uns, kennen wir den Sachverhalt meist nicht. Aus diesem Grund hier ein kurzer Leitfaden, wie man ein Problem mit dem Nachbarn angeht:

1. Das gegenseitige Gespräch suchen und **ohne Vorwürfe** zu machen, eine gemeinsame Vorgehensweise erörtern, wie das Problem für beide Seiten gelöst werden kann. Nur ein Verbot auszusprechen hilft meist nicht weiter.

2. Hält sich der Problemverursacher nicht daran, bitte zeitnah den Vermieter informieren und die Details zu den Störungen in einem kurzen Protokoll mit Datum, Uhrzeit und Störung notieren. Dies wird von uns als Vermieter benötigt, um gezielt gegen den Problemverursacher vorzugehen.

Neue Serviceverträge für die Sicherheit der Aufzüge

Mal zur Erinnerung – die WGO verfügt in ihrem Bestand auch über 6 Aufzüge in Gebäuden. Das mag auf den ersten Blick nicht viel erscheinen, aber der nachgefragte Bedarf an Wohnungen mit Aufzug konnte damit bisher immer gedeckt werden. Sicherlich mag das auch daran liegen, dass dieser Komfort auch bezahlt werden muss. Um dennoch auf lange Sicht den Bewohnern auch weiterhin niedrige Nebenkosten bei den Aufzügen zu garantieren, hat die WGO die Serviceverträge mit der Firma Schindler aktualisiert. Damit ist neben der Preissicherheit auch der schnelle Service im Notfall abgesichert, wobei wir davon ausgehen, dass dies niemand brauchen wird, denn jeder Aufzug in der WGO wird regelmäßig gewartet und die meisten Bauteile damit auch schon vor einem Ausfall getauscht. Eine kleine Einschränkung gibt es dennoch, denn auch im Aufzugsmarkt gilt aktuell, dass manche Bauteile nur schwer beschaffbar sind. Da bleibt es nur zu hoffen, dass unsere Aufzüge davon mal nicht betroffen sind.

Homeoffice in der WGO

Wir sind froh, dass sich unsere Mitarbeiter für eine Tätigkeit im Büro bzw. auf unseren Baustellen entschieden haben, damit wir Sie auch weiterhin bestens mit Wohnraum versorgen bzw. Ihre Probleme in der Wohnung mit regionalen Partnern lösen können. Ein großes Dankeschön dafür auch mal auf diesem Weg vom Vorstand an alle Mitarbeiter.

DANKE

Feedback zur Mieterhöhung

Das Jahr 2022 war auch für die WGO bisher ein besonderes Jahr. Wir mussten bereits im Frühjahr durch die stark gestiegenen Instandhaltungskosten eine Anpassung der Miete bei den meisten Mietern vornehmen. Zusätzlich kam nun noch die von uns nicht beeinflussbare Preissteigerung bei den Heizkosten dazu, was uns veranlasst hat, die Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Vorjahresverbräuchen der einzelnen Nutzer anzupassen. Wir gehen aber auch davon aus, Ihnen mit der Anpassung der Vorauszahlung geholfen zu haben, denn somit müssen Sie vielleicht im nächsten Jahr nicht mit einer utopischen Nachzahlung rechnen, wie es bei anderen Vermietern unter Umständen der Fall sein kann. Abgerechnet wird hinterher und dann sind wir alle schlauer. Aber vielleicht können wir ja auch jede Menge Guthaben auszahlen – darüber würden wir uns ebenfalls freuen.

WGO®
Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG

schöner Wohnen! seit 1990

Altmarkt 5/6
02708 Löbau

Tel. 03585 / 490140 Fax 490145

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

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

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
(keine fristmäßige Mieterhöhung)

Sehr geehrte

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

Die Genossenschaft hat zuletzt im Jahr 2016 auf freiwilliger Basis die Miete um ein geringes Entgelt angepasst. Eine flächendeckende Mieterhöhung 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 vorzusagen 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 Mietenhöhung der WGO nach §558 BGB zu verdeutlichen, haben wir die Statistik benutzt 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 der Versicherungspreise f. Hauskosten am Beispiel der Entwicklung f. leichtes Heizöl (Quelle: Statista) +122 % ! [Jahreswerte nur f. 2000 zu 2022 verfügbar].

Diese Entwicklungen kann ein Wohnungsunternehmen (auch wenn es eine Genossenschaft ist) nicht unbegrenzt unten 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.

*) ab Anlage ist der Gesamtmieter in Anschlag begriffen

WGO Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG
Sitz: Löbau
Amtsgericht
Genos.-Reg.: [illegible]

Aufsichtsratsvorsitzende
Mihael A. Mirdoser

Vorstand
Karsten Dietzsch
Daniel Kretzsch

Sparkassenberatung
Dietzsch
WG

Volksbank Löbau-Zittau
DE71 8509 0100 4002 4000 11
GENODEF1GRL

Rauchwarnmelder für alle Wohnungen

Als letztes Bundesland hat nun auch Sachsen die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Bestandswohnungen beschlossen. Damit verbunden ist eine Nachrüstpflicht (derzeitiger Stand) bis zum 31.12.2023. Auch die WGO hat sich inzwischen mit dieser Thematik beschäftigt und bereits mehrere Anbieter von Rauchwarnmeldern kontaktiert. Über das Ergebnis dieser Verhandlungen und wie der Einbau bei Ihnen in der Wohnung vonstattengeht, werden wir jeden einzelnen Mieter in einem separaten Schreiben informieren. Fakt ist jedoch, dass es für alle Wohnungen einheitliche Geräte mit einer Selbstüberwachung geben wird, damit die Sicherheit in den Gebäuden auch voll gewährleistet werden kann. Zu groß ist die Gefahr, dass durch unsachgemäße Handhabung oder gar Entfernung des Gerätes ein Schaden an Leib und Leben bzw. am Gebäude entsteht. Das muss dabei nicht einmal mit Absicht passieren, z. B. wenn man die Wohnung renoviert. Die Rauchwarnmelder werden Manipulationen demzufolge sofort an den Betreiber der Anlage melden, genauso wie es die aktuellen Verbrauchserfassungsgeräte auch tun. Ängste, dass der Rauchwarnmelder in der Küche unberechtigterweise anschlagen könnte, braucht niemand zu haben, denn in die Küche kommt kein Rauchwarnmelder – das ist bereits in der Verordnung so vorgesehen. Es werden lediglich Aufenthaltsräume wie Kinderzimmer, Schlafzimmer und Durchgangszimmer (Flure) ausgestattet. Ganz preiswert sind solche Geräte auch nicht und aus diesem Grund werden wir Sie auch über die künftig mit der Ausstattung bzw. dem Betrieb der Anlage verbundenen Kosten informieren, die zumindest teilweise als Betriebskosten umlagefähig sind. Leider gibt es in diesem Zusammenhang auch noch eine traurige Nachricht an alle, die sich jetzt schon selbst Rauchwarnmelder eingebaut haben. Auch wenn bereits andere Geräte verbaut sind, werden die einheitlichen Geräte des ausgewählten Anbieters der WGO verbaut. Dazu gibt es bereits genug Urteile, die eine einheitliche Verfahrensweise und dadurch eine Händelbarkeit erst gewährleisten. Bitte vermeiden Sie deshalb, sich jetzt noch selbst Geräte anzuschaffen!

Entlastungen für Mieter

Die Bundesregierung hat Entlastungen für Mieter beschlossen, die wir Ihnen auch in wenigen Worten hier wiedergeben wollen:

- **Der CO2-Preis soll ab 2023 auch vom Vermieter mitgetragen werden**. Dazu ist eine Staffelung vorgesehen, je nachdem wie gut der Vermieter die Gebäude bisher gedämmt hat bzw. wie wenig Energie das Gebäude für die Beheizung verbraucht. Ausführliche Informationen bekommen Sie dann mit der Betriebskostenabrechnung für das jeweilige Jahr. Dort wird Ihnen nicht nur die Rechtsgrundlage, sondern auch die Einstufung des Gebäudes erklärt.
- **Im Dezember zahlt der Staat den Abschlag für Fernwärme bzw. Gas?** Der Bund will im Monat Dezember den Abschlag für Fernwärme bzw. Gaskunden übernehmen. Leider (nach bisherigen Informationen) nur in Höhe der Abrechnungen bzw. gezahlten Abschläge im September 2022. Wie dies genau stattfinden soll, ist uns zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht bekannt. Trotzdem steht fest, dass die Erstattung bei Mietern der Vermieter bekommen soll und dies dann bei der nächsten Abrechnung automatisch berücksichtigt wird. Damit ist auch im Dezember die Miete in voller Höhe zu bezahlen.
- **Preisdeckel ab März 2023?** Bisher ist der Preisdeckel für 80 % des tatsächlichen Verbrauchs ab März 2023 vorgesehen. Das ist nicht nur aus unserer Sicht zu spät. Immerhin könnte der Preisdeckel die Mieter tatsächlich entlasten, denn dieser ist bei 12 Cent je kWh bei Gas und bei 9,5 Cent je kWh bei Fernwärme vorgesehen.

Nachhaltig bauen und sanieren = höhere Nachfrage!

Wie wichtig eine nachhaltige Sanierung der Wohngebäude ist, sehen wir in der aktuellen Zeit, in der Wohnungen mit einem sehr geringen Wärmebedarf vermehrt nachgefragt werden. Zwar würden wir unter heutigen Gesichtspunkten andere Baumaterialien verwenden, aber wir haben damals bei der grundhaften Sanierung der Gebäude bereits an die Einsparung von Wärme und CO2 gedacht. Diesen Vorteil geben wir heute gern an unsere Mieter weiter. Wie der aussieht? Bei einem Vergleich zwischen einer ungedämmten und einer gedämmten Wohnung liegt der Vorteil bei ca. 50 % weniger Wärmeverbrauch! Das bedeutet, dass Sie von einem Preisanstieg bei der Wärme ca. die Hälfte gegenüber einer ungedämmten Wohnung sparen (bei gleichem Energiepreis).
Übrigens: Die WGO besitzt kein einziges Gebäude, welches nicht (im Zuge der grundlegenden Sanierung) nachträglich gedämmt wurde.

D
A
N
K
E

Arbeit der Verbände

Nicht unerwähnt möchten wir in dieser Ausgabe die Arbeit unserer wohnungswirtschaftlichen Verbände lassen. Deren Arbeit haben wir es zu verdanken, dass die Energiepreisentwicklung nicht noch schlimmer auf die Bewohner hereinbricht. Sie geben sich derzeit alle Mühe, für ein bezahlbares Wohnen zu kämpfen – auch dafür gilt es mal Danke zu sagen!

Betriebskosten aktuell

Auch in diesem Jahr wurden wie gewohnt Ende August die Betriebskostenabrechnungen pünktlich auf den Weg in die Haushalte der WGO gebracht. Das haben Sie unseren fleißigen Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern zu verdanken, denen wir an dieser Stelle mal ein ganz großes Lob aussprechen. Diesmal haben wir die Betriebskosten für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 abgerechnet. Grundsätzlich war das für uns ein gewohnter, wiederkehrender Vorgang wie in den vergangenen Jahren auch und dennoch war diese Abrechnung anders und besonders, da wir die Vorauszahlungen, speziell für Heizung und Warmwasser, in einem bis dato noch nicht dagewesenen Umfang erhöhen mussten. Die Vorgeschichte dazu müssen wir sicher niemanden mehr erklären. Zum Glück konnte die Erhöhung bei einigen unserer Mitglieder und Mieter etwas abgemildert werden, da bei diesen wie in der Vergangenheit die Abrechnung noch ein Guthaben auswies. Leider ist aufgrund der Kostenentwicklung bereits in 2021 der Anteil der Gutschriften auf etwas mehr als die Hälfte aller Abrechnungen geschrumpft. Sonst war der Anteil der Gutschriften mindestens doppelt so hoch wie der Anteil der Nachzahlungen.

Hinweis in eigener Sache

Wir werden nicht müde darum zu bitten, dass Sie uns unbedingt für die Auszahlung von Guthaben zeitnah Ihre aktuelle Bankverbindung mitteilen. Jedes Jahr bleibt ein nicht unerheblicher Betrag an Guthaben längere Zeit auf den Mieterkonten stehen, da wir keine aktuelle Bankverbindung erhalten haben bzw. diese erst sehr spät mitgeteilt bekamen. Sie können uns Ihre Bankverbindung per E-Mail, telefonisch oder auch per Post mitteilen. Vielen Dank fürs Mitmachen!

Ankündigung von Kostensteigerungen

Wir haben Sie bereits mehrfach dieses Jahr über die gestiegenen und weiter steigenden Energiepreise informiert. Das hat zwischenzeitlich in Abhängigkeit vom Anbieter zu mehr als einer Verdopplung der Preise für Heizung und Warmwasser geführt. Wir wollen hoffen, dass die von der Bundesregierung ergriffenen Maßnahmen zu einer Preisentlastung führen bzw. es zu einer Deckelung der Energiepreise kommt und damit der rasante Anstieg gestoppt wird.
Als ob das alles nicht schon genug wäre ist es mittlerweile Gewissheit. Seit dem 01.10.2022 gilt der neue gesetzliche Mindestlohn von 12 €/Stunde. Das bringt sicher für viele Beschäftigte in diesem Land Vorteile mit sich, führt aber auf der anderen Seite zu Preisanpassungen in allen Bereichen des Lebens für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auch hat es dazu geführt, dass die Tarifparteien der Gewerkschaft IG Bau und des Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks sich auf einen neuen Branchenmindestlohn geeinigt haben. Dieser steigt zum 01.10.2022 von 11,55 €/Stunde auf 13 €/Stunde und zum 01.01.2024 auf 13,50 €/Stunde in der Lohngruppe 1. Für Fachkräfte der Lohngruppe 6 (Glas- und Fassadenreinigung) steigt der Branchenmindestlohn zum 01.10.2022 von derzeit 14,81 €/Stunde auf 16,20 €/Stunde und zum 01.01.2024 auf 16,70 €/Stunde. Als Begründung wurde auf die Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns verwiesen und dass man damit den Abstand des tariflichen zum gesetzlichen Mindestlohn wahren will. Man muss kein Hellseher sein, um vorherzusehen, dass die Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns, mittelfristig, genau aus diesem Grund (Abstand wahren) Auswirkungen auf nahezu jede Branche und weitestgehend jedes Arbeitsverhältnis hat.

Was Sie noch wissen sollten!

Steigende Energiekosten - Wohngeldanspruch

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten hat die Bundesregierung, wie sie selbst sagt, die größte „Wohngeldreform“ in der Geschichte Deutschlands auf den Weg gebracht, die 2023 zu einer deutlichen Erhöhung der Wohngeldbeträge führen soll. Im Durchschnitt sollen sich die Beträge von 180 € im Monat auf 370 € im Monat mehr als verdoppeln. Auch die Zahl der Anspruchsberechtigten soll sich von derzeit 600.000 auf ca. 2.000.000 erhöhen. Wichtig: Wer bereits andere Sozialleistungen wie die Grundsicherung oder Sozialhilfe erhält, hat keinen Anspruch auf Wohngeld, da bei ihnen die Unterkunftskosten bereits in den Leistungen berücksichtigt sind. Wer bereits wohngeldberechtigt ist, für den soll es im 4. Quartal 2022 einen einmaligen Heizkostenzuschuss von 415 € für einen 1-Personen-Haushalt geben, für einen 2-Personen-Haushalt sind es 540 € und für jede weitere Person im Haushalt soll es weitere 100 € geben. Weitere Informationen unter: *https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastungen-im-ueberblick/wohngeld-heizkostenzuschuss-2125018)*

Wichtig: Transferleistungen vom Staat, so wie das Wohngeld auch, sind keine Almosen, sondern Gelder auf die Wohngeldberechtigte einen Rechtsanspruch haben. Sollte durch die gestiegenen Wohn- und Wohnnebenkosten (Energiepreise) Ihr Haushaltseinkommen stark belastet sein, so lassen Sie Ihren Anspruch auf Wohngeld überprüfen. Zuständig sind die örtlichen Wohngeldstellen der Kreis- oder Stadtverwaltung.

Tierarztbesuch wird deutlich teurer

Ab Ende November gilt eine neue Gebührenverordnung für Tierärzte. Die gute Nachricht daran ist, dass es die erste Änderung seit fast 20 Jahren ist. Die schlechte Nachricht ist, dass die Erhöhung recht hoch ausfällt und sich teilweise die Preise für Leistungen dadurch verdoppeln. So steigt z. B. der Preis für eine allgemeine Untersuchung bei Hunden von 13,47 € auf 23,26 € und bei Katzen von 8,98 € auf ebenfalls 23,26 €.

Tipp: Vor Anschaffung eines Haustieres sollten alle etwaigen Neben- oder Folgekosten betrachtet werden, um herauszufinden, ob man sich ein Haustier auch leisten kann. Nichts ist für Haustiere schlimmer, als dass sie ins Tierheim kommen oder ausgesetzt werden nur weil sich „Herrchen“ im Vorfeld nicht im Klaren war, was so ein Tier an Kosten verursacht.

Betreuung der Gästewohnung in Löbau und in Zittau!

Herr Dittrich (zuständig für Löbau) und *Frau Müller* (zuständig für Zittau) betreuen unsere Gästewohnungen und sorgen dafür, dass sich Ihre Gäste wohlfühlen. *Dafür sagen wir Danke!*

Buchungsanfragen nimmt Frau Reuschel unter ☎ 03585 490140 gern entgegen ☺.

Ansprechpartner vor Ort

Unsere Hauswarte, die immer ein offenes Ohr für die Mitglieder und Mieter haben, stehen auch als Ansprechpartner vor Ort für jegliche Fragen zur Verfügung. Sie kümmern sich um alle Belange und sorgen dafür, dass sich die Mitglieder und Mieter wohlfühlen.

Damit Sie wissen, wer für Sie zuständig ist, stellen wir die Hauswarte hier kurz vor:

Herr Schumann
0172 3742300

Hauswart für Löbau-Süd, Kittlitz, Kleinradmeritz, Lautitz, Zittau & Umgebung

Herr Brun
0173 3613593

Hauswart für Löbau-Nord, Niesky, Rothenburg & Weißwasser

Hinweise zum Brandschutz in der Vorweihnachtszeit allgemein – speziell Teelichtöfen

Die Weihnachtszeit steht wieder vor der Tür und damit beginnt für viele Bewohner die Zeit, wo sie es sich bei Kerzenschein gemütlich machen wollen. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn man sich an die einfachsten Grundregeln im Umgang mit „offenen Feuer und Licht“ hält. Oberster Grundsatz ist hierbei, nie eine offene Flamme unbeaufsichtigt brennen zu lassen. Denn aus den Augen aus dem Sinn. Leider hatten wir schon mehrfach Zimmerbrände in der WGO zu beklagen, die auf diese Weise entstanden sind. Zum Glück ist es in allen Fällen bei Sachschaden geblieben und es kamen dabei keine Personen zu Schaden. Was aber in jedem Fall bleibt ist eine erhöhte Schadenquote bei der Gebäudeversicherung, was sich wiederum in der Prämie widerspiegelt und sich direkt in den Betriebskosten für alle Bewohner niederschlägt. Derzeit in aller Munde, aufgrund der steigenden Heizkosten, sollen Teelichtöfen eine scheinbar einfache und effektive Lösung darstellen. Doch so einfach und ungefährlich wie es auf den ersten Blick erscheint sind diese Teelichtöfen bei Weitem nicht. In den vergangenen Wochen gab es bereits mehrere Fälle in Deutschland wo Teelichtöfen in Brand geraten sind. Dabei handelt es sich meist um einen so genannten Wachsbrand, der ähnliche Folgen wie ein Fettbrand haben kann. Wenn Teelichter zu eng positioniert werden, können sehr hohe Temperaturen im Bereich von 250 bis 300 Grad Celsius auftreten, die wiederrum dazu führen, dass sich das flüssige Kerzenwachs selbst entzündet. Solch ein Wachsbrand ist dann wie ein Fettbrand mit Wasser nicht mehr löschbar. Sollte dennoch Wasser als Löschmittel zum Einsatz kommen, verdampft dieses schlagartig und dieser Wasserdampf reißt dann das brennende Wachs mit sich und führt zu einer explosionsartigen Verbrennung. Dadurch kann nicht nur ein Wohnungsbrand entstehen, vielmehr können Personen in unmittelbarer Nähe verletzt werden. Für den Fall, dass ein Teelichtofen Feuer fängt, gilt es, das Feuer durch Abdecken zu ersticken – NIE WASSER als Löschmittel benutzen oder noch besser gleich die 112 wählen, die Bewohner im Haus informieren, sich in Sicherheit bringen und hoffen, dass die Feuerwehr schnell da ist und das Problem löst.

Unsere Rechtsecke - Der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell

Mieterhöhungserklärung nach Modernisierungsmaßnahmen erfordert keine Aufteilung der Modernisierungskosten nach Gewerken

In einem recht aktuellen Urteil aus diesem Jahr musste sich der BGH mit den formellen Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach der Durchführung von Modernisierungsarbeiten befassen. Hier war eine Vielzahl von Verfahren anhängig, wo Mieter verschiedener Wohnungen in Bremen gegen Mieterhöhungen ihrer Vermieterin vorgegangen sind. Dem vorausgegangen waren Mieterhöhungserklärungen der monatlich zu zahlenden Grundmiete nach erfolgter Modernisierung für die betreffenden Wohnungen sowie der Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden. Die als Anlage zu den Mieterhöhungen beigefügte Kostenzusammenstellung enthielt unter anderem Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die für die Modernisierungsmaßnahme angefallenen Gesamtkosten, den umlagefähigen Modernisierungskostenanteil nach Abzug der Instandhaltungskosten und den sich nach alledem jeweils ergebenden Mieterhöhungsbetrag. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam und begehren mit ihren Klagen die Feststellung, dass ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete der Beklagten nicht zustehe. Vielmehr sehen die Kläger zum Teil noch einen Anspruch auf Rückzahlung von überzahlter Miete. In den Vorinstanzen hatten die Kläger weitestgehend Erfolg damit, was die Feststellung anbelangt, dass der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zustehe. Mit der vom Berufungsgericht beschränkt zugelassenen Revision begehrt die Beklagte Klageabweisung.

In seinen Urteilen vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21 hat der BGH wie folgt festgestellt. Zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB ist es ausreichend, wenn der Vermieter für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme die angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und um den Betrag für den Instandsetzungsanteil kürzt. Eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten nach den einzelnen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich nicht erforderlich, auch wenn umfangreiche und damit kostenintensive bauliche Veränderungen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden durchgeführt wurden. § 559 Abs. 1 BGB erlaubt es dem Vermieter nach bestimmten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die jährliche Miete um 8 % (bis zum 01.01.2019 noch 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Die Mieterhöhung selbst ist dem Mieter in Textform zu erklären und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559 a BGB zu erläutern. Die formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung gemäß § 559 b Abs. 1 BGB dienen als möglicher Ausgleich zu der dem Vermieter eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Die Hürden für die Mieterhöhungserklärung dürfen aber in formellem Zusammenhang nicht zu hoch angesetzt werden, da es sonst dazu führen könnte, dass der Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte. Damit würde ihm der Anreiz zur Durchführung von – vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten – Modernisierungsmaßnahmen genommen.

Nach abschließender rechtlicher Beurteilung kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und ist insoweit aufzuheben. Da es tatsächlicher Feststellungen zur materiellen Berechtigung der streitgegenständlichen Mieterhöhung bedarf, ist die Sache nicht zur Entscheidung reif und daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Ansprechpartner im Büro Löbau

Wie erreiche ich die Mitarbeiter im Büro? Bei wem muss ich eine Reparatur anmelden? Wie kann ich meine Mietschulden bezahlen? All das sind Fragen, die sich viele Mieter oder Interessenten stellen. Hier unsere Kolleginnen und Kollegen und die Zuständigkeiten:

Herr Görlach
Vorstand

Herr Kaulich
Vorstand

Frau Reuschel
Sekretariat

Frau Heinsch
Inkasso / Beschwerde-management

Frau Pursche
Mieten- und Mitglieder-buchhaltung

Frau Schmidt
Liegenschafts-management

Frau Mayer
Vermietung

Die Mitarbeiter sind unter folgenden Kontaktmöglichkeiten zu erreichen:

Tel.: *03585 490140* *Fax: 03585 490145*
E-Mail: *info@wgo-online.de*

https://www.wgo-online.de

Auf unserer Homepage stehen Ihnen außerdem viele Formulare zur Verfügung, um die Abläufe für Sie und uns zu beschleunigen. Schauen Sie einfach mal rein 😉.

Gratulation den Jubilaren

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

Juli

Andreas Pfändner	70 Jahre
Helga Urban	82 Jahre
Prof. Dr. sc. Gert Kämmler	82 Jahre
Prof. Dr. sc. Wilfried Roscher	85 Jahre

August

Torsten Belitz	55 Jahre
Kathrin Paulin	60 Jahre
Frank Lützner	65 Jahre
Edelgard Wroblewski	75 Jahre
Werner Gruber	86 Jahre
Harry Malter	88 Jahre
Sigrid Notfulla	89 Jahre
Franz-Heinrich Schulze	89 Jahre
Walter Krone	91 Jahre

September

Kerstin Brachmann	65 Jahre
Hannelore Tittel	75 Jahre
Christa Fischer	81 Jahre
Ernst Weyer	81 Jahre
Werner Triegel	87 Jahre
Margarete Raulin	88 Jahre
Gerda Jerzynek	93 Jahre

Oktober

Katrin Reuschel	45 Jahre
Kurt Stübner	82 Jahre
Brigitte Lerch	84 Jahre
Adolf Hanke	84 Jahre
Gottfried Michel	85 Jahre

November

Werner Dietrich	88 Jahre
Elfriede Donner	91 Jahre

Dezember

Karl-Heinz Beier	87 Jahre
Maria Juranek	91 Jahre
Günter Bula	92 Jahre
Reinhard Schietzelt	94 Jahre
Walter Rafelt	94 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.