besser wohnen

DAS BEWO-MIETER-MAGAZIN

www.bewo-online.com

AUSGABE | 2022

Wohnen mit BEWO-Qualität

wir sind für sie da ...

Geschäftsführung
Ralf Großmann

Sekretariat der Geschäftsführung
Marion Przybylski
Telefon (0 38 38) 20 31 - 11
Fax (0 38 38) 20 31 - 17

wohnungswirtschaftl. Assistenz der Geschäftsführung
Lena Behm
Telefon (0 38 38) 20 31 - 15
Fax (0 38 38) 20 31 - 17

Wohnungswirtschaft
René Radtke
Telefon (0 38 38) 20 31 - 18
Fax (0 38 38) 20 31 - 2 90

Wohnungsverwaltung Altstadt und Bergen-Süd
Ronny Fick
Telefon (0 38 38) 20 31 - 22

Wohnungsverwaltung Bergen-Rotenseee
Heike Meschkat
Telefon (0 38 38) 20 31 - 25

Teamleitung Kundencenter
Luisa Ranze-Deutschländer
Telefon (0 38 38) 20 31 - 297
Fax (0 38 38) 20 31 - 292

Vermietung | Kundencenter
Michael Pahnke
Telefon (0 38 38) 20 31 - 27
Fax (0 38 38) 20 31 - 2 92

Wohnungsabnahme, -übergabe
Björn Zaage
Telefon (0 38 38) 20 31 - 20
Funk (01 70) 7 70 50 63

Eigentumsverwaltung
Benno Weymann
Telefon (0 38 38) 20 31 - 16

Lysanne Rosenow
Telefon (0 38 38) 20 31 - 26

Kaufmännischer Bereich
Enrico Gebhardt-Döhring
Telefon (0 38 38) 20 31 - 19

Mietenbuchhaltung
Christin Saß
Telefon (03838) 20 31-13

Betriebskostenabrechnung
Dana Grützmacher
Telefon (038 38) 20 31 - 23

Finanzbuchhaltung
Sybille Mähl
Telefon (0 38 38) 20 31 - 24

Tamme Vollbrecht
Telefon (0 38 38) 20 31 - 14

Bauwirtschaft
Frank Pfleiderer
Telefon (0 38 38) 20 31 - 28

Sachbearbeitung Bauwirtschaft
Elke Friedrich
Telefon (0 38 38) 20 31 - 108

Hauswarte Bergen-Rotensee
Dirk Jahnke
Telefon (03838) 40 41 07
Handy (0151) 14 00 87 68

Udo Haase
Telefon (03838) 20 16 92
Handy (0151) 14 00 87 74

Bergen-Süd
Harald Drozdziok
Telefon (03838) 82 88 62
Handy (0151) 14 00 87 66

Altstadt und Bergen-Süd
Torsten Glodek
Telefon (03838) 82 88 61
Handy (0151) 14 00 87 65

Für Reparatur-Anmeldungen stehen Ihnen die Hauswarte montags sowie mittwochs bis freitags von 7.00 bis 8.00 Uhr und dienstags von 8.00 bis 8.45 Uhr zur Verfügung.

Havariedienst

Telefon (0 38 38) 82 88 60

zu folgenden Zeiten erreichbar:
Mo. 15.30 Uhr – Di. 8.00 Uhr
Di. 17.30 Uhr – Mi. 7.00 Uhr
Mi. 15.30 Uhr – Do. 7.00 Uhr
Do. 15.30 Uhr – Fr. 7.00 Uhr
Fr. 12.00 Uhr – Mo. 7.00 Uhr

Bitte verständigen Sie den Havariedienst nur im Notfall. (z. B. Verstopfungen, Stromausfall, Ausfall der Heizungsanlage, etc.)

Havarien während der Dienstzeiten nimmt der Hauswart des jeweiligen Stadtgebietes entgegen.

Titelfoto: AdobeStock_237703665

Liebe Mieterinnen und Mieter!

wir hätten gerne wieder etwas Normalität, nach zwei Jahren Pandemie mit vielen Entbehrungen, doch leider sind durch den Angriffskrieg neue Herausforderungen für uns entstanden.

Dieser Krieg und das Leid der Menschen gehen uns alle an und deshalb haben wir für die ukrainischen Flüchtlinge Wohnungen bereitgestellt.

Für uns ist ein gutes nachbarschaftliches Miteinander immer besonders wichtig und in meinen Augen auch ein unverzichtbares Element, um als Wohnungsunternehmen erfolgreich zu sein.

Schwerpunktthemen in dieser Ausgabe sind Mietanpassungen (Seite 6–7) und Betriebs- und Heizkosten (Seite 8–11), die in diesen Tagen wichtiger denn je sind und teilweise auch für Sie zu Einsparungen führen (können).

Ich wünsche Ihnen, dass Sie gut durch diese schwierigen Zeiten kommen und auch viel Spaß beim Lesen!

Ihr Ralf Großmann
Geschaftsführer BEWO

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12102-2209-1001

Foto: Matthes Trettin

2
WICHTIGE RUFNUMMERN
Alle Kontakte auf einen Bilck

3
EDITORIAL
Ralf Großmann begrüßt Sie zur neuen Ausgabe des BEWO-Mietermagazins

6
INFORMATIONEN ZUR MIETERHÖHUNG ZUM 01.08.2022
Fragen und Antworten

7
EIN MALHEFT FÜR KINDER MIT VERKEHRSINFORMATIONEN
DpolG Deutsche Polizeiwerkstaft im DBB

8
BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN
Wir informieren Sie umfassend zur „zweiten Miete“

12
VORSCHAU 2023
Erforderliche Kostenanpassungen

14
FACEBOOK
NEUES GESICHT BEI DER BEWO

15
MUSTERWOHNUNGEN

16
GÄSTE- UND MONTEURWOHNUNGEN
Optimierte Buchungsmöglichkeit

18
RECHT
Aktuelles Gerichtsurteil im Mietrecht

21
GLASFASERAUSBAU IN ALLEN BEWO-WOHNUNGEN

22
AKTUELLE BAUVORHABEN
Hermann-Matern-Straße 10–12
Überblick über erfolgte Fassadenreinigungen

26
ERLEBEN SIE UNSERE WOHNUNGEN DIGITAL

28
RÄTSELSPASS

30
WOHNIDEEN
Ihr Garten für zu Hause

31
BESSER WOHNEN – LECKER ESSEN!
Spätsommer-Crisp mit Früchten
Erfrischendes Sommergetränk – Minz-Eistee

Informationen zur Mieterhöhung zum 01.08.2022

Am 2. Mai 2022 erhielt ein Teil der Mieterinnen und Mieter der Bergener Wohnungsgesellschaft mbH eine Information über die Anpassung der Miete. Dieses Schreiben erschien bei dem Einen oder Anderen Fragen aufzuwerfen, die im Nachgang gern noch einmal für Sie erläutert werden.

Warum eine Mieterhöhung?

Von den anhaltenden Preissteigerungen, gerade im Bau- und Dienstleistungsgewerbe, ist die BEWO ebenfalls betroffen. Diese Mehrkosten wirken sich auch auf die Mieten aus.
Daher wurde erstmals seit Juni 1995 die gesetzliche Möglichkeit § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Mietanpassung genutzt. Neue Mietverträge haben bereits eine zeitgemäße Miete. Im Zuge der Mietergerechtigkeit – jeder Mieter eines Hausaufganges zahlt die gleiche Grundmiete – war eine Mieterhöhung ebenfalls notwendig.

Wer hat ein Mieterhöhungsschreiben erhalten?

Die Mieter, die mit ihrer Grundmiete unter der Durchschnittsmiete des Hauses bzw. Hausaufganges lagen, erhielten eine Mieterhöhung. Hauptsächlich betraf das Mietverträge, die schon lange bestanden. Das sind nach der beschriebenen Berechnungsmethode der BEWO deutlich weniger als bei der gesetzlich zulässigen Variante. So erhielt nur rund jeder dritte Mieter eine Mietanpassung.

Wie hoch ist die neue Miete?

Entscheidend ist die gegenwärtige Grundmiete der Wohnung und der Durchschnitt der Grundmiete des Hauses bzw. des Hausaufganges. Je günstiger also die Grundmiete einer Wohnung gegenüber der durchschnittlichen Grundmiete des Hauses bzw. Hausaufganges ist, desto höher fällt die Mieterhöhung aus.

Warum wurde auf eine ggf. erforderliche Zustimmungsklage hingewiesen?

Die gesetzlichen Regelungen nach § 558 BGB geben vor, dass der Mieter einer Mietanpassung zustimmen muss, damit der Vermieter diese erhöhte Miete auch verlangen darf. Stimmt der Mieter nicht zu, bleibt dem Vermieter nur der Weg, diese Zustimmung einzuklagen. Aus diesem Grund ist es nur gerecht und fair, den Mietern das auch mitzuteilen. Trotz vereinzelter Aufregung hagelte es nicht nur Kritik! Viele der betroffenen Mieter haben die Situation erkannt und können der Vorgehensweise der BEWO folgen. Daher gaben schon viele Mieter die unterzeichnete Zustimmung zur Mietanpassung nur einen Tag später in der Geschäftsstelle der BEWO ab.

Ein Malheft für Kinder mit Verkehrs-informationen

DpolG Deutsche Polizeiwerkstaft im DBB

Das Malheft „Kinder im Straßenverkehr“ dient nicht nur zum Malen, sondern beinhaltet auch sehr wertvolle und wichtige Informationen für Kinder, über das richtige Verhalten und das Erkennen von Gefahren im Straßenverkehr. Begleitet wird diese Präventionsmaßnahme der Verkehrspolizei durch ein DIN A4 Kindermalbuch, in der eine altersgerechte Aufgabenstellung die Kinder spielerisch schult und somit schon im Vorfeld der praktischen Übungen auf mögliche Gefahren im komplexen Straßenverkehr vorbereitet. Hierdurch können sie sich lebhaft in die unterschiedlichsten Situationen einfühlen – eine wesentliche Voraussetzung um richtig im Straßenverkehr handeln zu können.

Das Malheft für Kinder wird bereits an den Grundschulen und in den Kindergärten im Rahmen der Verkehrserziehung eingesetzt und kostenlos vom DPolG herausgegeben.
Ziel der Verkehrsaufklärungsaktion ist es, die Unfallziffer der Kinder weiter zu verringern und die Kleinsten und Schwächsten im Verkehr bestmöglich zu schützen.
Wir schätzen die verantwortungsvolle Arbeit des Verlages Polpublik der deutschen Polizeigewerkschaft und freuen uns, dies zu unterstützen und so das kindliche Unfallrisiko zu verringern.

Als Mieter der BEWO stellen wir einige Exemplare im Kundencenter der BEWO, Markt 11, ab sofort kostenlos zur Abholung zur Verfügung.

Betriebs- und Heizkosten 2021

In den Monaten Juni bis September werden unseren Mietern die Betriebs- und Heizkostenabrechnung zugestellt. Die auch umgangssprachlich genannte zweite Miete ist sehr komplex und wird in der Höhe einerseits durch die Preisvorgaben der unterschiedlichen Dienstleister und andererseits durch das Verbrauchsverhalten der Mieter bestimmt. Manchmal entstehen deshalb Fragen zu den abgerechneten Posten, auf die wir hier gern noch einmal eingehen.

Siebzehn verschiedene Betriebskostenarten sind im § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gesetzlich festgelegt. Wir haben sie in den nachfolgenden sechs Hauptkostenarten zusammengefasst.

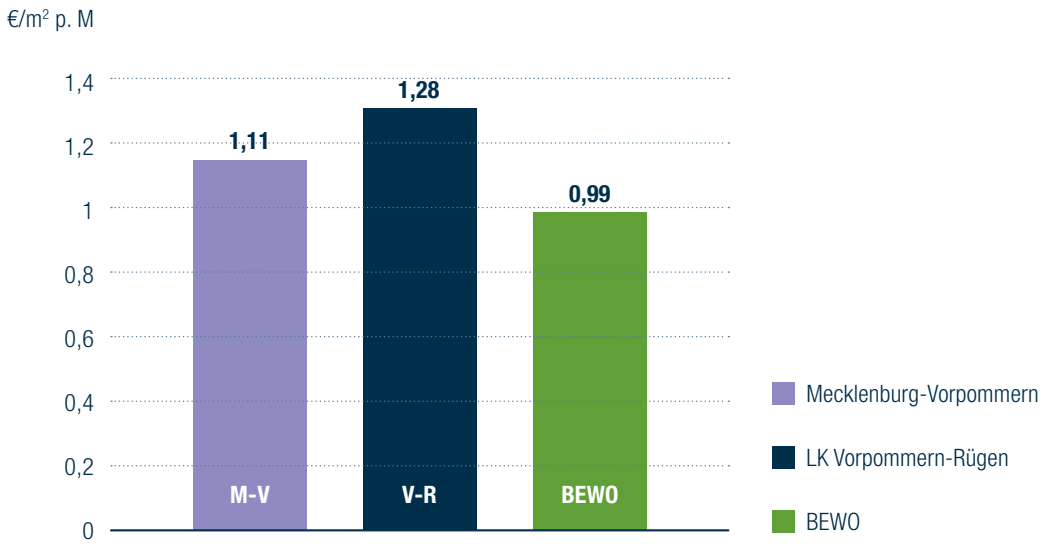
Die Position **„Energie und Wasser“** enthält die Kostenarten Heizung, Wasser und Kosten der Beleuchtung. Dem Punkt **„Reinigung“** sind die Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung, Müllabfuhr, Kosten der Gartenpflege sowie Ungezieferbekämpfung zugeordnet. In der Kategorie **„Gebäudetechnik“** sind die Kosten aus Wartung der Aufzugsanlagen, Schornsteinreinigung und Gebühren für den Fernsehempfang zusammengefasst. **„Steuern und Versicherung“** beinhalten im Wesentlichen die Grundsteuern sowie die Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflicht. Alle Kosten für Dienstleistungen, die Sie von unseren Hauswarten empfangen, werden in der Kategorie **„Hauswart“** zusammengeführt. In den **„Sonstigen Betriebskosten“** sind z. B. die Kosten für Rauchwarnmelderwartung und Dachrinnenreinigung zusammengefasst.

Rückblick 2021

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes der BEWO wird per Fernwärme versorgt, die bis zu 70 % mit Biogas erzeugt wird. Die gelieferte Fernwärme wird also lediglich mit ca. 30 % Erdgas erzeugt. Aus diesen Werten resultiert auch der ausgehandelte stabile Preis, der in den abgerechneten Mischpreis einfließt. Zu Beginn des Jahres 2021 zeichnete sich zunächst eine ähnliche Tendenz wie bereits im Jahr 2020 ab. Der Erdgaspreis lag im vierten Quartal 2020 unterhalb des Preises für Biogas, unterliegt aber starken Schwankungen, wie die aktuelle Situation zeigt. Die Kosten für Biowärme sind dagegen stabil. Deshalb ist der Preisunterschied besonders hoch, wenn der Importpreis für Erdgas hoch ist. Seit dem vierten Quartal 2021 stieg der Preis für Erdgas an und liegt damit deutlich über dem Preis von Biogas.

Seit dem 01.01.2021 fällt auf Erdgas zusätzlich die CO_2-Steuer an, was zu einer weiteren Erhöhung des Erdgaspreises führt. Biowärme ist bisher nicht steuerbelastet.
Die unten stehende Tabelle zeigt, dass die Heizkosten der BEWO deutlich unter dem Durchschnitt von Vorpommern-Rügen und Mecklenburg-Vorpommern liegen.
Auch für das Jahr 2022 setzt sich dieser Trend fort, so dass Sie als unsere Mieter von den aktuellen Preisturbulenzen nicht so stark betroffen sind.

Vergleich der Heizkosten



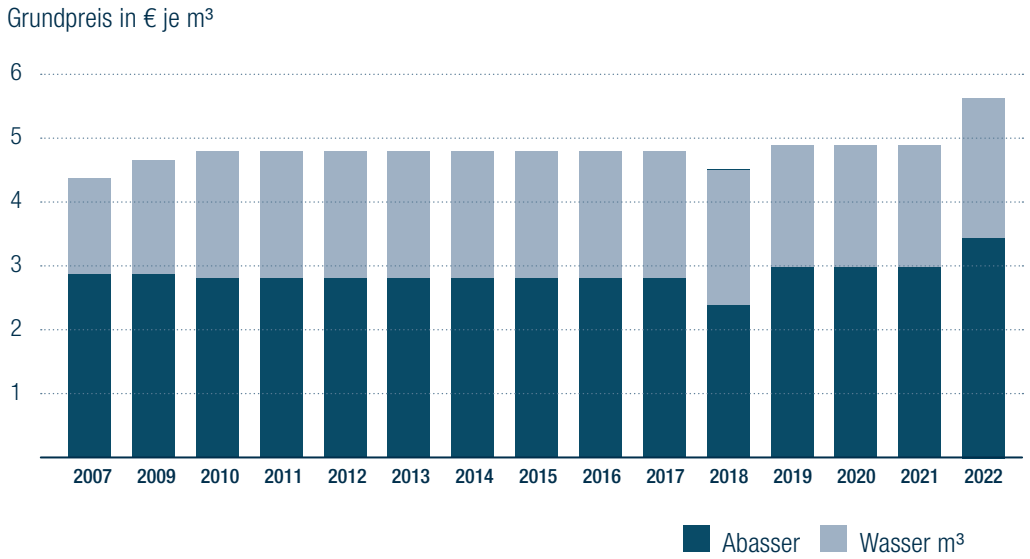
Quelle: BEWO Jahresabschluss 2021 der DOMUS AG

Nettopreisentwicklung Gas

In den Beständen, die nicht mit Fernwärme versorgt werden, kam es infolge der Emissionsbesteuerung zu einer Steigerung des Gesamtpreises von Erdgas in Höhe von 4,10 Cent je kWh auf 6,91 Cent je kWh, trotz des im Vergleich zu 2021 leicht gesunkenen Arbeitspreises von 3,312 in Cent je kWh auf 3,092 Cent je kWh. Der Grundpreis hat sich deutlich von 162 Euro auf 193,27 Euro erhöht. Auch der konjunkturelle Aufschwung nach Corona führte zu einer gestiegenen Nachfrage der Großhandelspreise.

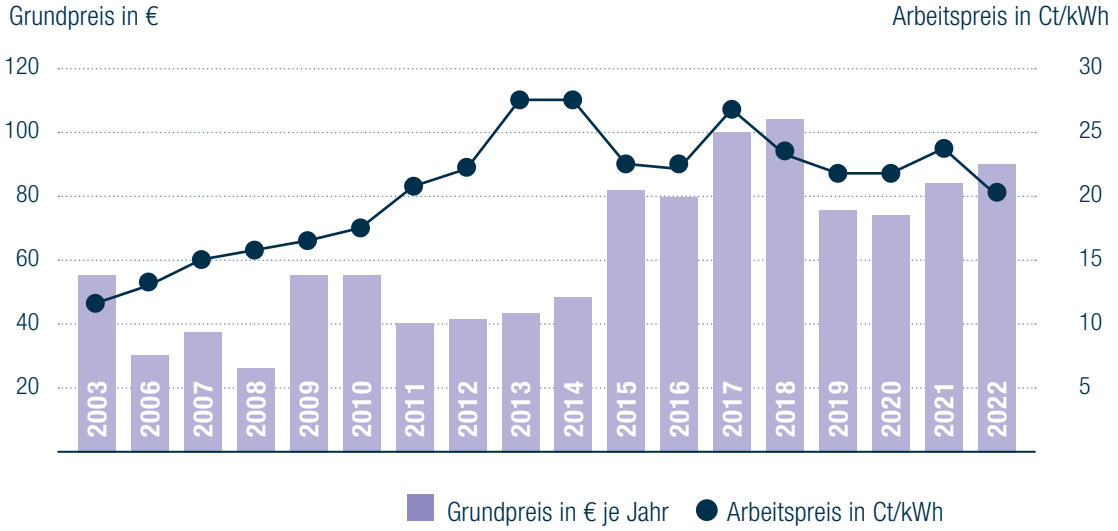
Nettopreisentwicklung Wasser

Der Preis für Trinkwasser beträgt seit 2019 unverändert 1,94 Euro zzgl. 7 % MwSt. je m³. Der Abwasserpreis liegt ebenfalls stabil bei 2,99 Euro je m³. Ab dem 01.01.2022 erhöht sich der Preis von 1,94 Euro zzgl. 7 % MwSt. je m³ auf 2,03 Euro zzgl. 7 % MwSt. je m³. Der Abwasserpreis steigt von 2,99 Euro auf 3,45 Euro je m³.



Nettopreisentwicklung
Strom

Der Allgemeinstrom beträgt vom Anteil „Energie- und Wasserkosten“ mit 54 Prozent der gesamten Betriebs- und Heizkosten lediglich 3 Prozent. In die Position Allgemeinstrom fallen die Kosten für die Beleuchtung der Treppenhäuser, Kellergänge und der Außenbeleuchtung. Der Gesamtpreis je kWh ist von 23,37 Cent je kWh auf 23,86 Cent je kWh im Jahr 2021 leicht angestiegen. Der Grundpreis ist von 79,03 € je Jahr auf 82,51 € je Jahr angestiegen.



Hinweis zur Stromversorgung:
Mit jeder Wohnungsübernahme hat der Mieter die Pflicht, sich einen eigenen Stromanbieter auszuwählen und sich bei diesem innerhalb von sechs Wochen anzumelden. Wird die Wohnung wieder gekündigt, so muss auch die Abmeldung beim Stromanbieter analog durch den Mieter erfolgen. Wir haben uns als Wohnungsunternehmen dem „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“, wie es auch gesetzlich verankert ist, verpflichtet. Alle Verträge mit Dienstleistern sind in kontinuierlicher Überprüfung durch uns mit dem Bestreben nach Kostenoptimierung für unsere Mieter. Das erreichen wir durch einen ständigen Blick auf die Marktentwicklung und entsprechenden Preisverhandlungen mit unseren Geschäftspartnern.

Vorschau 2023

Foto: AdobeStock_211266651

Erforderliche Kostenanpassungen

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland (steigende Einkaufspreise für Energieträger, die Unterbrechung von Lieferketten und Rohstoffknappheit). Durch unseren langjährigen Wärmelieferanten wurde uns mitgeteilt, dass für die Jahre 2023 und 2024 Gasmengen eingekauft wurden. Für unsere Mieter, die mit RHT-Fernwärme versorgt werden, findet dadurch nur ein Preisanstieg in Höhe von 30 % statt, da die Fernwärme zu ca. 70 % aus Biogas und nur zu 30 % aus Erdgas erzeugt wird. Biowärme unterliegt keinen starken Schwankungen und es wird weder CO_2-Steuer noch Gasumlage berechnet.

Anders ist es bei Liegenschaften, die zu 100 % mit Erdgas versorgt werden. Die geschlossenen Gaslieferungsverträge werden von der Firma Stadtwerke Rostock AG einseitig angepasst und können somit zu einer Preissteigerung um 500 % führen. Um hohe Nachzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2023 zu vermeiden, werden wir zweckmäßigerweise die zwischen der BEWO und den Mietern vereinbarten monatlichen Vorrauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten anpassen. Die Anpassungen erfolgen individuell der jeweiligen Situation entsprechend. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist dies möglich.

HEIZKOSTENVERORDNUNG

Mit der Neufassung der Heizkostenverordnung (HKVO), welche im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, werden die Vorgaben der Energieeffizienzrichtlinie der EU (EED) in deutsches Recht umgesetzt. Ziele der politischen Vorgaben sind mehr Klimaschutz und weniger Emissionen in Europa. Konkret bedeutet dies, dass Verwalter in Deutschland zusätzliche Pflichten wie zum Bsp. fernauslesbare Messtechnik, monatliche Verbrauchsinformationen für Hausbewohner und erweiterte Informationen auf der jährlichen Abrechnung zur Verfügung stellen müssen.

Der neue ID.5 – vollelektrisch weiterkommen

Wer hätte gedacht, dass elektrisches Fahren so aufregend sein kann? Der neue ID.5 verbindet exzellente Reichweite mit E-Performance und alle Stärken eines SUV mit der aerodynamischen Ästhetik eines Coupés. Innovative Technik sowie praktische Highlights und Komfortfeatures ziehen sich durch den eleganten Stromer wie ein roter Faden – vom nächtlichen „Over the Air"-Update über die stilvolle Ambientebeleuchtung bis hin zum großzügig gestalteten Open-Space-Interieur.

Bereit, elektrische Mobilität neu zu entdecken?
Sprechen Sie uns an und vereinbaren Sie Ihre Probefahrt mit der Zukunft.

Fahrzeugabbildung zeigt Sonderausstattungen. Bildliche Darstellungen können vom Auslieferungsstand abweichen.
Stand 08/2022. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Ihr Volkswagen Partner

Autohaus Abraham GmbH
Stralsunder Chaussee 25, 18528 Bergen, Tel. 03838 80240
info@autohaus-abraham.de, **autohaus-abraham.de**

Foto: AdobeStock_358648159

Besuchen Sie uns jetzt auch auf Facebook!

Wir möchten Sie nicht nur auf unserer Homepage willkommen heißen, sondern ebenso auf unserem Social-Media-Kanal. Verfolgen Sie unsere interessanten Neuigkeiten und Serviceleistungen wie z. B. den Zugang zum Online-Wohnungsantrag und vieles mehr von nun an auf Facebook.

Wir freuen uns auf Sie!

Neues Gesicht bei der BEWO

Dana Grützmacher
Im Januar 2022 hießen wir Dana Grützmacher herzlich Willkommen und sie vervollständigt das BEWO-Team als Sachbearbeiterin in der Betriebskostenabteilung. Wir freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit und wünschen Frau Grützmacher bei uns alles Gute. Frau Grützmacher steht Ihnen bei Angelegenheiten rund um das Thema Betriebskosten als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Musterwohnungen

Wir möchten, dass Sie sich bei uns wohlfühlen

Spätestens der letzte Lockdown während der Corona-Pandemie hat es unseren Kunden und Mietern aber auch uns selbst erschwert, Wohnungen zu besichtigen und vor Ort im Detail über Möglichkeiten der Wohnungsausstattung zu sprechen.
Aus diesem Grund haben wir zwei 3-Raumwohnungen als Musterwohnungen herrichten lassen und von diesen Wohnungen auch sogenannte 360°-Ansichten, zur virtuellen Wohnungsbesichtigung am Computer, dem Tablet oder Smartphone und für unsere Homepage erstellt. Damit wollen wir unseren Kunden und Mietern nicht nur Möglichkeiten der Wandgestaltung in den Wohnungen näherbringen, sondern auch moderne Bodenbeläge und deren Kombination präsentieren. Eine Premiere sind moderne und bereits installierte Badausstattungen und klappbare Duschabtrennungen aus Glas. Eine völlig neue Keramik-Infrarotheizung in den Bädern, in noch nicht vollständig modernisierten Wohnungen, runden das Gesamtbild und den Komfort ab. Die Musterwohnungen bieten allen Interessierten nicht nur einen umfassenden Eindruck, sondern informieren die geneigten Besucher auch über Detailinformationen zu den einzelnen Ausstattungsprodukten. Es steht den Interessenten frei, sich in bestimmten Bereichen unseres Wohnungsbestandes und entsprechend den Ausstattungsvarianten der Musterwohnungen einzelne Ausstattungen vor Einzug und gegen Aufpreis zu konfigurieren und sich seine künftige Wohnung nach eigenen Vorstellungen auszustatten.

Für ein persönliches Beratungsgespräch kontaktieren Sie uns gerne.

Das BEWO-Buchungsportal für unsere Gäste- und Monteurwohnungen

Wir haben für Sie die Buchungsmöglichkeit optimiert

Sie möchten Ihren Freunden und Ihrer Familie eine gemütliche Gästewohnung in Ihrer Nähe anbieten? Oder benötigen arbeitsbedingt eine vollständig möblierte Monteurwohnung?

„Eine Reise ist ein Trunk aus der Quelle des Lebens."

Christian Friedrich Hebbel

Unsere Gäste- und Monteurwohnungen sind mit viel Charme eingerichtet und glänzen zusätzlich mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Viele Mieter nutzen diesen Service für kurze und längere Aufenthalte ihrer Angehörigen auf der Insel Rügen.

Von nun an können Sie unsere Gäste- sowie Monteurwohnungen ganz einfach und bequem über unsere Website **www.bewo-online.com** selbstständig buchen. Egal ob unterwegs mit dem Handy, dem Laptop oder von zu Hause aus – Sie können jederzeit buchen.

Für die Buchung des gewünschten Wohnungstyps, wählen Sie diesen auf unserer Website unter der Kategorie „Vermietung" aus. Für den direkten Weg stehen Ihnen die unten beschriebenen QR-Codes auf dieser Seite zur Verfügung.
Nach der Eingabe der benötigten Reisedetails, wie das Anreise- sowie Abreisedatum, die Anzahl der Personen und weiterer gewünschten Kriterien, erhalten Sie eine Übersicht der Wohnungen, die für Ihren geplanten Aufenthalt zur Verfügung stehen. Highlight: Für jede Wohnung haben wir für Sie eine Bildergalerie hinterlegt, damit Sie vorab einen kleinen Einblick erhalten und wir Ihre Suche vereinfachen. Darüber hinaus sind alle wichtigen Informationen bezüglich der Mietpreise, Lage und Ausstattung für jede Wohnung ersichtlich.

WIR BIETEN
- **14 Gästewohnungen** und **18 Monteurwohnungen** in Bergen auf Rügen und im Umkreis
- **3 bis 4 Zimmer, vollständig eingerichtet,** mit **Balkonanlage**
- Bettwäsche und Handtücher müssen mitgebracht werden
- Haustiere sind nicht erlaubt

Haben Sie sich für eine Gäste- oder Monteurwohnung entschieden, bekommen Sie einen Vertrag und alle notwendigen Informationen zur Bezahlung und Schlüsselübergabe an Ihre angegebene E-Mail zugesandt. Für das Buchen unserer Gäste- und Monteurwohnung wird eine aktuelle E-Mail-Adresse vorausgesetzt. Anderenfalls wenden Sie sich bitte an das Kundencenter.

Für Fragen und Hilfestellungen steht Ihnen unser Kundencenter gerne zur Verfügung.

Link zu den **Gästewohnungen**

Link zu den **Monteurwohnungen**

Recht – Wussten Sie schon?

An dieser Stelle möchten wir Sie, liebe Leser und Leserinnen, wieder über aktuelle juristische Themen und Entscheidungen im Bereich der Wohnungswirtschaft informieren.

Foto: AdobeStock_315751892

Getrennte Verträge für Wohnung und Stellplatz

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes im Dezember 2021 (VIII ZR 95/20) bilden zwei Mietverträge über eine Wohnung und einen Stellplatz jeweils keine Einheit, sodass in der Regel der Stellplatz ohne die Angabe von Gründen gekündigt werden kann. Diese Entscheidung macht deutlich, dass es sich für die Mieter jeweils lohnt, die Angelegenheit überprüfen zu lassen. Insbesondere in den Fällen, in denen zwischen Vermieter und Mieter der Mietgegenstand Wohnraum sowie der Stellplatz erkennbar eine Einheit bilden sollen, kann die Annahme eines einheitlichen Vertrags, ohne eine separate Kündigungsmöglichkeit für den Stellplatz, begründet sein. Neben einem gleichzeitigen Abschluss beider Verträge kann im Einzelfall auch eine räumliche Verbundenheit, beispielsweise bei einem erkennbar zu dieser Wohnung gehörenden Stellplatz, die Annahme einer rechtlichen Verbundenheit rechtfertigen. Bei dieser Sachlage hätten jedoch die Mieter im Fall einer eigenen Kündigung des Wohnraummietverhältnisses daran zu denken, gleichzeitig auch den Stellplatzmietvertrag zu kündigen.

In dem speziellen Fall konnte die Mieterin einer Wohnung in Berlin laut Mietvertrag einen zum Grundstück gehörenden Parkplatz zunächst unentgeltlich mitbenutzen. Nach einem Eigentümerwechsel entschied sich der neue Vermieter, die Parkplätze zu vermieten. In diesem Zusammenhang wurde ein zweiter Mietvertrag abgeschlossen, der ein eigenes Kündigungsrecht von drei Monaten für den Stellplatz beinhaltete. Am 22. Februar 2019 kündigte die Vermieterin diesen Stellplatz. Die Mieterin hielt die Kündigung für unwirksam, da der Stellplatzvertrag mit dem Wohnraummietvertrag aus ihrer Sicht rechtlich eine Einheit bildete und daher nicht einzeln hätte gekündigt werden können. Sie klagte auf Feststellung der Unwirksamkeit, hatte in den Vorinstanzen hiermit jedoch keinen Erfolg.

Auch der BGH bejaht die Möglichkeit einer separaten Kündigung des Stellplatzes. Bei einem Wohnraummietvertrag und einem weiteren Mietvertrag über einen Stellplatz spreche eine tatsächliche Vermutung für die Eigenständigkeit beider Verträge. Grundsätzlich sei eine Widerlegung dieser Vermutung zwar möglich, wenn sich beispielsweise der Stellplatz auf dem gleichen Grundstück befinde und beide Vertragsabschlüsse gleichzeitig erfolgten. Dies könne die Annahme rechtfertigen, dass der Stellplatzvertrag in den Wohnraummietvertrag einbezogen sei.

Im vorliegenden Fall fehle jedoch die Bezugnahme auf den Wohnraummietvertrag. Zudem seien auch die unterschiedlichen Kündigungsregelungen in den Verträgen zu beachten. Die identischen Kündigungsfristen der beiden Verträge seien hierbei unerheblich. Anders als beim Wohnraummietvertrag habe der Vermieter die Kündigung des Stellplatzes jedoch nicht mit einem berechtigten Interesse zu begründen. Zudem wurde die im Wohnraummietvertrag enthaltene Gestattung der Nutzung eines Stellplatzes durch Abschluss des Stellplatzmietvertrages ersetzt, sodass auch insoweit von zwei eigenständigen Mietverträgen ausgegangen wird.

Kabel+Sat Bergen ist ein digitaler Nahversorger auf Rügen und für seine Kunden die Verbindung zur Welt.

Unser Name ist ein Versprechen.
Ein Versprechen für die Region im ländlichen wie auch städtischen Raum Gigabit Anschlüsse zu liefern, egal ob über Glasfaser oder Kupfer.

Unser Name ist ein Bekenntnis.
Ein Bekenntnis zu unserer tiefen Verwurzelung mit der Region und Ihren Menschen, daher investieren wir stetig auch in den ländlichen Raum auf Rügen.

Unser Name ist Leidenschaft.
Unsere Leidenschaft ist eine vertrauensvolle Verbindung, Menschen auszubilden und im Team aufzunehmen sowie Steuern hier zu zahlen und nicht an Konzerne oder Aktiengesellschaften.

Es ist uns wichtig, mit unseren ultraschnellem Breitbandinternet, modernstem Kabelfernsehen, günstiger Festnetztelefonie und bestem persönlichen Service zu versorgen und damit eine wesentliche Infrastrukturleistung für einen modernen und zukunftsfähigen Lebensraum und Wirtschaftsstandort zu erbringen.

Kabel + Satellit Bergen Kommunikationstechnik GmbH Bergen · Tilzower Weg 32 · 18528 Bergen auf Rügen · **www.kabelsat.net**

Glasfaserausbau in allen BEWO-Wohnungen

Foto: AdobeStock_262416501

Mit dem neuen Telekommunikationsgesetz (TKG) hat der Gesetzgeber die Liberalisierung der Versorgung mit TV-Signalen geregelt. Damit wird ab 2024 jeder Mieter seinen Anbieter für TV selbst wählen können. Dass eine Trennung von Internet und TV heute nicht mehr notwendig und alles mit einem Kabel möglich ist, kennen viele von Ihnen schon durch die Nutzung des bisherigen Fernsehkabels (Koaxialkabel). Um künftig allen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu bieten, noch schnellere Datenleitungen nutzen zu können, haben wir mit einem Telekommunikationsanbieter den Ausbau aller BEWO-Wohnungen mit Glasfaser bis in jede Wohnung vereinbart.

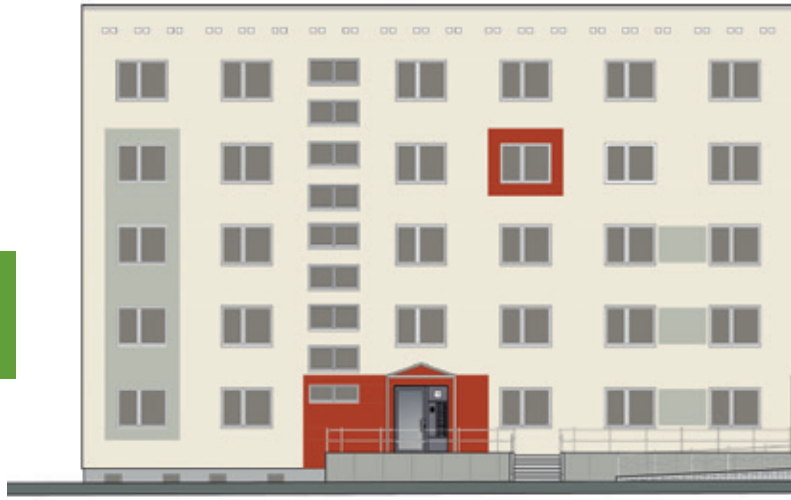
Für Sie als Mieter ändert sich zunächst nichts und es entstehen Ihnen auch keine zusätzlichen Kosten.

Die Mieter, die den neuen Glasfaseranschluss nutzen möchten, können dies gleich nach Installation des Anschlusses in der Wohnung bei ihrem Anbieter buchen. Für die Mieter, die eine Nutzung dieses Anschlusses nicht wünschen, besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

In den nächsten Wochen und Monaten werden wir uns bei Ihnen melden und Sie über die geplanten Installationstermine des Glasfaseranschlusses in Ihren Hausaufgängen und Ihren Wohnungen informieren. Da diese Aufwertung der Wohnung für Sie kostenneutral ist und für uns als Vermieterin nachhaltig und unabdingbar, soll die Installation auch in jeder BEWO-Wohnung realisiert werden.
Die Installation des Glasfaseranschlusses stellt zwar eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes dar, allerdings verzichtet die BEWO auf die Berechnung einer Modernisierung und Umlage gegenüber Ihnen, unseren Mietern.

Für alle Fragen rund um das Thema Glasfaser stehen wir zur Verfügung:
Frau Meschkat Telefon 038 38 / 20 31 - 25
Herr Fick Telefon 038 38 / 20 31 - 22

Aktuelle Bauvorhaben



Aufzugseinbau und Umbau im Wohnhaus Hermann-Matern-Straße 10–12

Die BEWO berichtete in der Mieterzeitung 2020 von der Planung, innenliegende Aufzüge in Wohnobjekten einzubauen.
Die Realisierung dieser Baumaßnahme ist für die Hermann-Matern-Straße 10–12 Wirklichkeit geworden. Im Januar 2022 begannen die Baumaßnahmen in allen drei Aufgängen mit den Entkernungsarbeiten und gegenwärtig dauern die Ausbauarbeiten an.
Die Aufträge haben nach öffentlicher Ausschreibung größtenteils Rügener Firmen erhalten.

Kernpunkt des laufenden Umbaus ist der Einbau von Aufzügen und die Schaffung von barrierefreien Zugängen im Eingangsbereich der drei Aufgänge.

Der Einbau eines innenliegenden Aufzuges in jedem Aufgang, sowie eine weitläufige Rampenanlage vor den Eingangsbereichen, macht dies möglich. Dadurch wird ein stufenloser Zugang zum Eingangsbereich einschließlich Treppenhaus sowie zu den Podesten der Wohnungsetagen und dem Kellergeschoss geschaffen.
Anliegen dieser umfangreichen Baumaßnahme ist es, eine Vermietung und Nutzung von Wohnungen für alle Altersgruppen langfristig zu verwirklichen.

Für den Einbau des innenliegenden Aufzuges werden die Mittelwohnungen aufgegeben, entkernt und aufgeteilt. Wo früher Flur, Bad und Küche waren, entsteht nun die Aufzugsanlage.
Das einstige Wohnzimmer und ein kleiner Teil der Küche werden durch neue Türöffnungen zu den rechten Wohnungen geöffnet.
Der Grundriss der linken Wohnungen bleibt in allen Etagen unberührt, jedoch werden die Wand- und Bodenbeläge und die Innentüren erneuert.

Hermann-Matern-Straße 10 – 12, Straßenansicht vom Norden

Basis für den neuen Aufzug ist ein gemauerter Aufzugsschacht vom Kellergeschoss bis unter das Dach. Die Decken zwischen den Geschossen wurden dafür aufgeschnitten (siehe Foto).
Dann kann der Aufzugseinbau beginnen und in den ersten beiden Aufgängen wird bereits daran gearbeitet.

Durch den Innenaufzug musste der vorhandene Hauseingang versetzt werden, um ausreichend Platz für den gewünschten, barrierefreien Zugang zu haben. Der Treppenaufgang sollte dabei aus statischen Gründen nicht verändert werden.
So wird von der rechten Erdgeschosswohnung ein Teil des Flures und der Küche zum neuen Hauseingangsbereich und das einstige Küchenfenster zum neuen Hauseingang umgebaut.

Aufnahme eines Schachtes

Neuer Grundriss Erdgeschoss rechts

Neuer Grundriss Obergeschoss rechts

Dieser Eingriff verändert die Grundrissaufteilung der rechten Erdgeschosswohnungen erheblich. Das frühere Bad und der verbliebene Flur werden zum neuen Wohnungsflur. Im früheren Zimmer der Mittelwohnung werden ein innenliegendes, barrierefreies Bad mit Dusche und eine neue Küche eingebaut. Das Bad ist dann über den neuen Flur und die Küche über das Wohnzimmer erreichbar. Im Bestand erhalten bleiben das Wohn- und Schlafzimmer.
Alle Innentüren und die Eingangstür zum Wohnbereich der rechten Erdgeschosswohnungen werden vergrößert, erneuert und schwellenlos umgebaut.

Bei den rechten Obergeschosswohnungen vergrößert sich der Grundriss um ein großes Zimmer mit Kammer. Auch hier werden die Wand- und Bodenbeläge und die Innentüren erneuert.

Ferner erhalten 25 Wohnungen (Hermann-Matern-Straße 10 links, hat bereits neue Elemente) ein neues Balkonfensterelement, bestehend aus einem festen Fensterelement mit Fensterbank und einer breiteren Dreh-Kipp-Balkontür. Die einstige, hohe Balkonschwelle wird entfernt und als flache Schwelle neu hergestellt.

Mit dem neuen Innenaufzug wird die Grundrissaufteilung auch im Kellergeschoss teilweise verändert. Rechts vom Fahrstuhl entsteht ein Fahrradraum, der über die Hofseite zugänglich ist. Eine Laufschiene auf der Außentreppe erleichtert den Transport des Fahrrades.
Die Mieterkeller werden vergrößert und neu aufgeteilt. Neben den neuen Kellertrennwänden erhält jeder Keller eine Lichtquelle und eine Steckdose.

Im Außenbereich entsteht eine neue Rampenanlage vor den Hauseingängen der Hermann-Matern-Straße 10-12, eine weitere umfangreiche Baumaßnahme.
Das Gelände vor den drei Aufgängen wird angehoben, um den barrierefreien Zugang zu erhalten.
Die Anlage besteht aus einer weitläufigen Rampe mit Zwischenpodesten die in einen ebenerdigen Eingangsbereich mit Verbindungswegen zu den beiden anderen Hauseingängen übergeht.
An den beiden Seiten der Rampenanlage ist je eine stufenfreundliche Treppe eingebunden, links davon werden Fahrradstellplätze geschaffen.
Die Stützwandelemente der Rampe erhalten umlaufend ein Metallgeländer sowie stromsparende Außenleuchten, die bei Dämmerung und Dunkelheit ausreichend Licht spenden. Eine Sitzbank am Hauseingang lädt zum Verweilen ein.

Die Baumaßnahmen werden gestaffelt abgeschlossen und sollen im letzten Quartal diesen Jahres für alle drei Aufgänge beendet sein. Der Aufgang 10 wird Ende September, der Aufgang 11 Ende Oktober und der Aufgang 12 Ende November fertig gestellt.

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, dann kommen Sie doch einfach vorbei oder rufen uns an. Als Ansprechpartner für Kundencenter / Vermietung stehen Ihnen Frau Ranze-Deutschländer und Herr Pahnke vor Ort bzw. unter der Tel.-Nr. 038 38 / 20 31 - 21 gern zur Verfügung.

Foto: AdobeStock_93997070

Überblick über erfolgte Fassadenreinigungen

„Wir verschönern die Stadt Bergen auf Rügen“
Weitere Fassadenreinigungen wurden im Jahr 2021 sowie 2022 an unseren Wohnhäusern durchgeführt:

2022 Stadtgebiet Bergen-Süd:
Straße der DSF 42 – 46

2021 Stadtgebiet Bergen-Rotensee:
Sarnowweg 1 – 3

Auch in unserem Bereich der Fremdverwaltung wurden folgende Reinigungen der Gebäudefassaden mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmt.

2022 Straße der DSF 52 – 54
und Straße der DSF 28 – 30

Erleben Sie unsere Wohnungen digital
Von nun an können Sie unsere verschiedensten Wohnungen anhand eines 360°-Rundganges auf unserer Homepage besichtigen
www.bewo-online.com
BEWO
besser wohnen
360° FOTOTOUR

TOP-CLEAN
Dienstleistungs GmbH

Garten-, Landschaftspflege, Glas- und Gebäudereinigung

Stralsunder Straße 17, 18528 Bergen auf Rügen
Tel. 038 38 / 25 57 79 Fax. 038 38 / 25 60 91
E-Mail: t-c-mv@gmx.de

Elektro-Installation Rügen GmbH

Beratung – Planung – Montage
Installation – Service

Grüner Berg 10 A · 18528 Bergen auf Rügen · Telefon 0 38 38 / 23 167 · Fax 0 38 38 / 20 20 76
E-Mail info@elektroinstallationruegen.de · www.elektroinstallationruegen.de

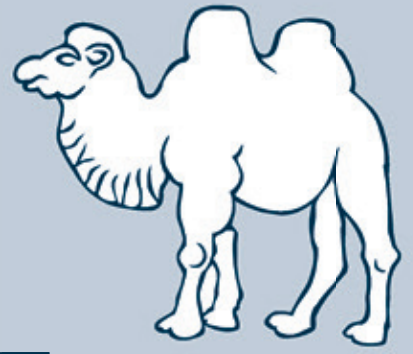
Rätselspaß für Groß und Klein

WIR VERLOSEN PREISE!

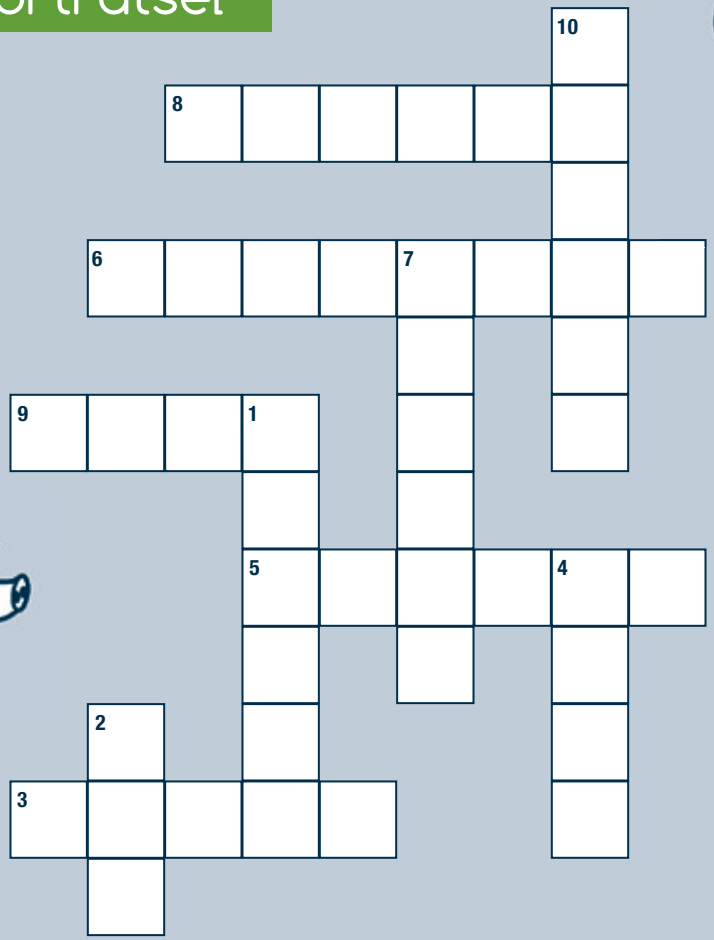
Unter den richtigen Lösungen verlosen wir drei Gewinne. Die drei Gewinner erhalten jeweils ein Familienticket für die Inselrodelbahn in Bergen auf Rügen. Löst die beiden Rätsel und lasst uns die Lösung in einem Umschlag mit Vornamen, Nachnamen und Adresse zukommen. Viel Glück!

Abgabefrist: 31.12.2022

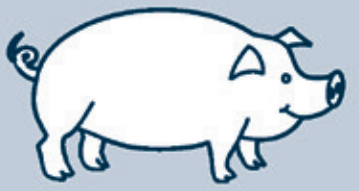
Kreuzworträtsel



Umlaute werden als Ä, Ö, Ü eingetragen, nicht AE, OE, UE.



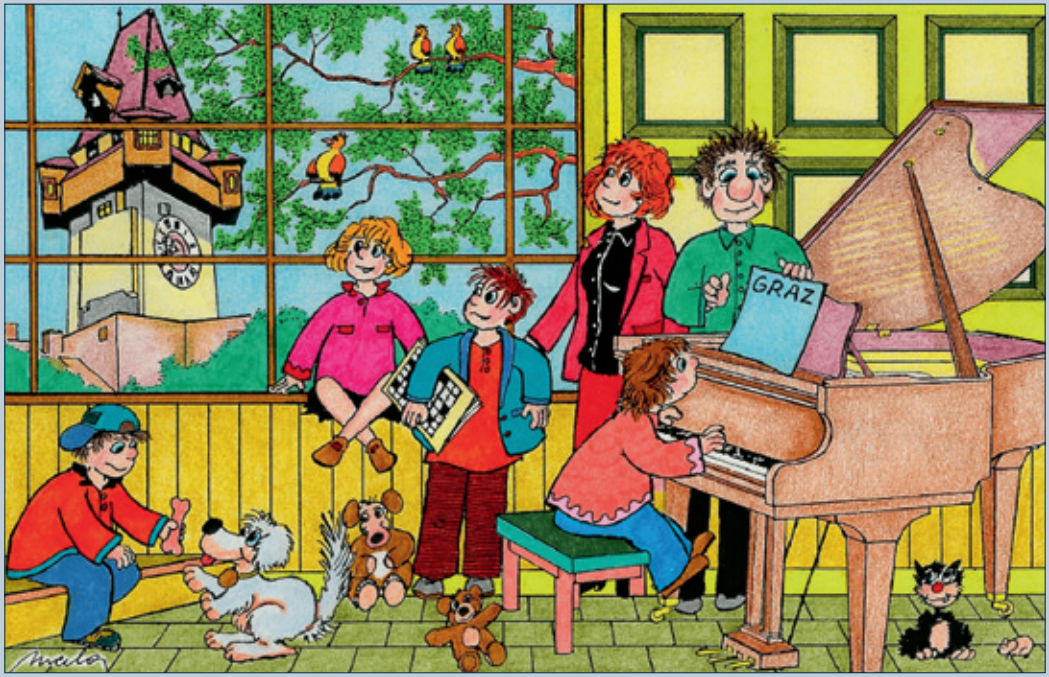
1. Was hält man im Aquarium?
2. Größtes heute lebendes Tier
3. Wüstenreittier
4. Welches Tier gilt als bester Freund des Mensch?
5. Vogelart die an Bäume klopft
6. Tier, das sein Haus immer mit sich trägt
7. Stiehlt glitzernde Gegenstände
8. Vor welchem bei uns harmlosen Tier haben viele Menschen Angst?
9. Wilder Verwandter unserer Hunde
10. Wie nennt man junge Schweine?



www.kinder-malvorlage.com

Suchbild

Finde die 10 Fehler!



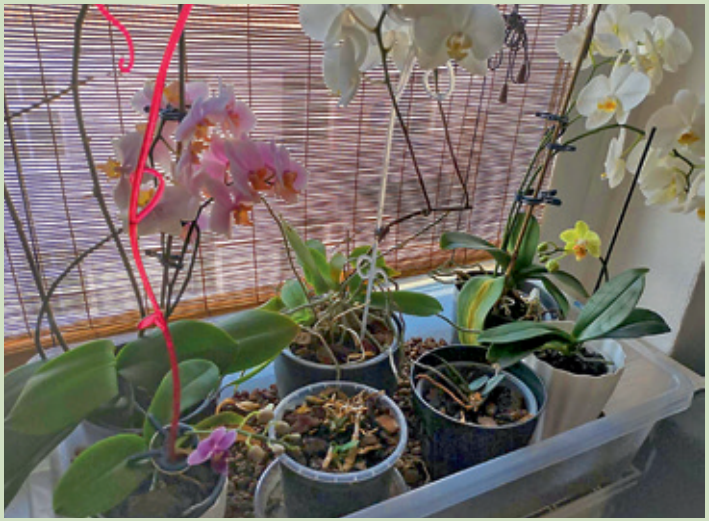
Ihr Garten für zu Hause

Wenn möglich, ideal für die Fensterbank in der Küche, als Snack oder für den nächsten Salat.

Für das Anpflanzen von Gemüse-, Kräuter oder sogar Obstsorten ist nicht immer ein Garten erforderlich. Ganz im Gegenteil, bei der richtigen Pflege und Anwendung gedeihen die Pflanzen selbst im Winter auf der Fensterbank.
Zum Beispiel das Radieschen ist pflegeleicht und lässt sich ohne viel Platz in Ihrer Wohnung ansäen. Zu empfehlen ist bei einem Radieschen die Direktsaat. Bis zu der Ernte dauert es nur wenige Wochen (ca. einen Monat).

Wie Sie das Radieschen pflanzen:

1. Standort mit drei bis vier Stunden Licht am Tag
2. einen ca. 10 cm großen Pflanzentopf verwenden
3. mit aufgelockerter Blumenerde befüllen (Platz für die Saat beachten)
4. Saatrillen 1 bis 2 cm tiefziehen
5. 10 bis 15 cm Abstand zwischen mehreren Reihen halten
6. die Samen im Abstand zwischen drei bis fünf cm in die Rillen legen
7. mit Erde bedecken, leicht andrücken
8. direkt gießen
9. weiterführend drei Mal in der Woche gießen



Tipp von unserer Mitarbeiterin

TIPP für das Pflanzen von Gemüse- und Kräutersorten:
Ein Boden aus Pflanzengranulat unter den Anzuchttöpfen/Pflanzentöpfen (mit löchrigem Untergrund) eignet sich sehr gut zur Wasserspeicherung und im Winter für die Wärmeversorgung der Pflanzen. Auch für die Pflege von Orchideen erfolgreich!

Besser wohnen – lecker essen!

Spätsommer-Crisp mit Früchten

ZUTATEN (4 PERSONEN)
- 750 g Sommerpflaumen
- 1 Apfel (z. B. Gravensteiner)
- 1 Zimtstange
- 3 EL und 100 g brauner Zucker
- 100 g Butter
- 100 g kernige Haferflocken
- 100 g Mehl
- 200 g Brombeeren

ZUBEREITUNG

1. Pflaumen waschen, halbieren, entsteinen und in grobe Stücke schneiden. Apfel schälen, vierteln und das Kerngehäuse herausschneiden. Apfel in kleine Stücke schneiden. Pflaumen, Apfel, Zimtstange, ca. 4 EL Wasser und 3 EL braunen Zucker in einem Topf mischen, aufkochen und ca. 5 Minuten köcheln.

2. Backofen vorheizen (E-Herd: 200 °C/Umluft: 175 °C/Gas: s. Hersteller). Butter schmelzen. Haferflocken, Mehl und 100 g Zucker mischen. Flüssige Butter zugießen. Alles mit den Händen zu Streuseln verkneten.

3. Brombeeren verlesen, evtl. waschen und abtropfen lassen. Kompott vom Herd nehmen, Beeren einrühren und das Kompott in eine Auflaufform füllen. Zimtstange entfernen.

4. Streuselteig auf dem Obst verteilen. Im heißen Ofen ca. 25 Minuten backen. Herausnehmen und warm servieren. Dazu schmeckt geschlagene Sahne.

Erfrischendes Sommergetränk – Minz-Eistee

ZUTATEN (6 PORTIONEN)
- 100 g Minze
- 2 Bio-Limetten
- 2 Bio-Orangen
- 2 Sternanis
- 2 Zimtstangen
- etwas Crushed Ice
- 6 cl Grenadine-Sirup

ZUBEREITUNG

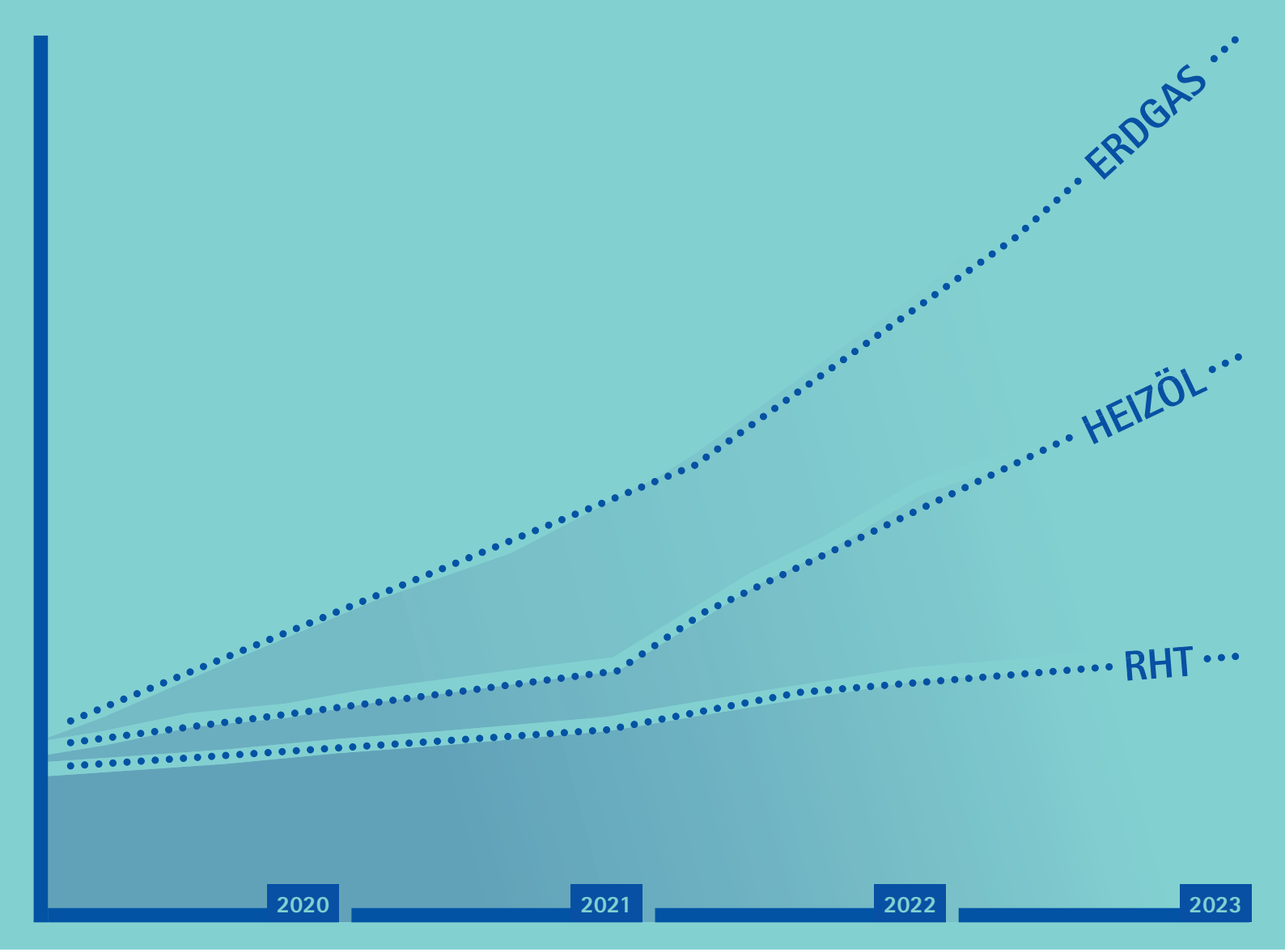
Die Minze zupfen und waschen. Die Orangen und Limetten ebenfalls waschen. Die Minze, den Abrieb und Saft der Bio Limetten und Orangen, den Sternanis und die Zimtstangen in eine Karaffe geben und mit 1,5 Liter kochendem Wasser aufgießen. Für 2 Stunden ziehen und auskühlen lassen, auf Crushed Ice gießen und mit Grenadine Sirup abrunden. Den Eistee mit frischer Minze garnieren und genießen.

Glaserei & Glasbau Rügen
Billrothstraße 9
18528 Bergen/Rügen

Floatglas
Isolierglas, Spiegel
Ornamentglas
Schleifen, Bohren, Sägen

Beratung – Aufmaß – Verkauf

Tel.: 0 38 38 / 2 35 19
Fax: 0 38 38 / 25 45 82
www.glaserei-ruegen.de



GEMEINSAM – REGIONAL FÜR BEZAHLBARE HEIZKOSTEN

RHT
EINSCHALTEN WOHLFÜHLEN

RHT Energie GmbH
Stralsunder Chaussee 8, 18528 Bergen auf RügenFon 0 38 38 / 81 69 – 0 | www.r-h-t.de | info@r-h-t.de