

besser wohnen

DAS BEWO-MIETER-MAGAZIN

www.bewo-online.com

AUSGABE | 2020



wir sind für sie da ...

Geschäftsführung

Ralf Großmann

Assistentin der Geschäftsführung

Christin Saß

Telefon (0 38 38) 20 31 - 11

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-Rotensee

Heike Meschkat

Telefon (0 38 38) 20 31 - 25

Wohnungsabnahme, -übergabe

Björn Zaage

Telefon (0 38 38) 20 31 - 107

Funk (01 70) 7 70 50 63

Kundencenter I Vermietung

Michael Pahnke

Telefon (0 38 38) 20 31 - 21

Fax (0 38 38) 20 31 - 2 92

Marion Przybylski

Telefon (0 38 38) 20 31 - 27

Fax (0 38 38) 20 31 - 2 92

Koordinatorin Wohnungswirtschaft

Lena Behm

Telefon (0 38 38) 20 31 - 15

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

Andreas Rätz

Telefon (0 38 38) 20 31 - 13

Betriebskostenabrechnung

Rita Klöckner

Telefon (0 38 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 Pfeleiderer

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.

Liebe Mieterinnen und Mieter!

Während uns die Corona-Pandemie trotz weiterer Lockerungen fest im Griff hat und sich die wirtschaftlichen Folgen, so schlimm sie jetzt schon sind, noch gar nicht absehen lassen, versucht jeder Einzelne von uns so gesund und unbeschadet wie möglich durch diese Zeit zu kommen. Die uns täglich erreichenden Nachrichten von Neuinfektionen und Todesfällen scheinen weit entfernt, bleiben wir in Mecklenburg-Vorpommern und speziell auf den Ostseeinseln im Vergleich zu anderen Bundesländern doch weitestgehend verschont.

An dieser Stelle möchte ich meinen Dank und den aller Kolleginnen und Kollegen der BEWO an die Bürgerinnen und Bürger richten, die mit ihrer täglichen Arbeit und ihrem höheren Einsatz die Versorgung und Sicherheit aller Menschen in unserer Region sichern.

Mit meinem Antritt als Geschäftsführer bei der Bergener Wohnungsgesellschaft mbH am 01.07.2019 habe ich die Geschicke des Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernommen. Mit wie viel Sorgfalt, Engagement und Motivation jeder Mitarbeiter bei der BEWO seiner Arbeit nachgeht, hat mich von Anfang an begeistert. Zwischenzeitlich kenne ich nicht nur den einen und anderen Mieter, Eigentümer und Handwerker und habe mich mit dem Wohnungs- und Immobilienmarkt der Region vertraut gemacht, ich habe auch die Herausforderung dieser aktuellen Krise mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, so wie viele andere Unternehmen meistern müssen. Wer von uns hätte das noch vor ein paar Monaten gedacht? Trotz aller Einschränkungen möchte die BEWO auch in diesem Jahr Verbesserungen in und an ihrem Wohnungsbestand und für die Mieter erreichen. Dazu erfahren Sie auf den nachfolgenden Seiten mehr. Darüber hinaus finden Sie auch in dieser Ausgabe Berichte zu den Entwicklungen der Betriebs- und Heizkosten, aktuelle Rechtssprechungen, die Vorstellung neuer Ansprechpartner bei der BEWO sowie nützliche Tipps und Informationen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß mit Ihrer Mieterzeitung!



Ihr Ralf Großmann
Geschäftsführer BEWO



Jetzt bei uns
informieren

Volkswagen wird vollelektrisch – mit dem neuen ID.3*

Von jetzt an wird sich Autofahren verändern. Mit dem ID.3 macht Volkswagen lokal emissionsfreie Elektromobilität einer großen Zahl von Autofahrerinnen und Autofahrern zugänglich. Weil wegweisende Veränderungen nur dann Erfolg haben können, wenn viele Menschen daran teilhaben können. Bald können Sie die Dynamik von vollelektrischem Fahren auch selbst erleben. Der ID.3 wird Sie mit seiner Beschleunigung begeistern. Dank des platzsparenden Antriebskonzepts hat sein Innenraum fast die Größe einer höheren Fahrzeugklasse. Und das Licht-Feature ID.Light lässt Sie eine ganz neue Beziehung zu einem Auto erleben. Außerdem erfahren Sie bei uns alles Wichtige zum Ladevorgang und der Reichweite. Persönlich im Autohaus und vorab schon einmal auf [autohaus-abraham.de](https://www.autohaus-abraham.de)

* Stromverbrauch des neuen ID.3, kWh/100 km: kombiniert 15,4–14,5/CO₂-Emissionen, g/km: kombiniert 0. Effizienzklasse A+.

Abbildung zeigt Sonderausstattungen. Stand 08/2020. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Bildliche Darstellungen können vom Auslieferungsstand unwesentlich abweichen.



Ihr Volkswagen Partner

Autohaus Abraham GmbH

Stralsunder Chaussee 25, 18528 Bergen, Tel. 03838 80240
info@autohaus-abraham.de, [autohaus-abraham.de](https://www.autohaus-abraham.de)

2

WICHTIGE RUFNUMMERN

Alle Kontakte auf einen Blick

3

EDITORIAL

Ralf Großmann begrüßt Sie zur
neuen Ausgabe des BEWO-Mietermagazins

6

BETRIEBSKOSTEN

Wir informieren Sie umfassend
zur „Zweiten Miete“

10

VORSCHAU

Stromversorgung
Rauchwarnmelder

12

**NEUE GESICHTER
BEI DER BEWO**

13

BÜCHERZELLE IN ROTENSEE

Gib eins ... Nimm eins

16

HINWEISE ZUM SPERRMÜLL

Informationen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft
Vorpommern-Rügen

18

**FERTIGSTELLUNG
BAHNHOFSTRASSE 37**

Barrierearmes Wohnen in drei
freistehenden Mehrfamilienhäusern

21

STRANGSANIERUNG

Bäder wurden ausgestattet

23

URLAUB SPEZIAL

Ein besonderes Angebot für Sie

24

GEPLANTE INVESTITIONEN

Informationen zu Instandhaltungs-
und Sanierungsmaßnahmen

26

THEMA RECHT

Aktuelle Gerichtsurteile im Mietrecht

30

**BESSER WOHNEN –
LECKER ESSEN!**

Herbstnudelsalat
Einfacher Apfelkuchen

32

DANKSAGUNG

Betriebs- und Heizkosten

Alle Haushalte haben zwischenzeitlich die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für 2018 erhalten. 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 Positionen, auf die wir hier gern noch einmal eingehen. 17 verschiedene Betriebskosten sind im § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gesetzlich festgelegt. Wir haben sie in den folgenden fünf 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, die Gebäude- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie Versicherungen. 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 die Rauchwarnmelderwartung und Dachrinnenreinigung zusammengefasst.

1% **Hauswart**
Dienstleistungen der Hauswarte

1% **Sonst. Betriebskosten**
Rauchwarnmelderwartung,
Dachrinnenreinigung

60% **Energie & Wasser**
Heizung, Kalt- und Abwasser,
Beleuchtung

21% **Reinigung**
Straßenreinigung, Hausreini-
gung, Müllbeseitigung, Garten-
pflege, Ungezieferbekämpfung

10% **Gebäudetechnik**
Wartung der Aufzugsanlagen,
Schornsteinreinigung, Gebühren
für den Fernsehempfang

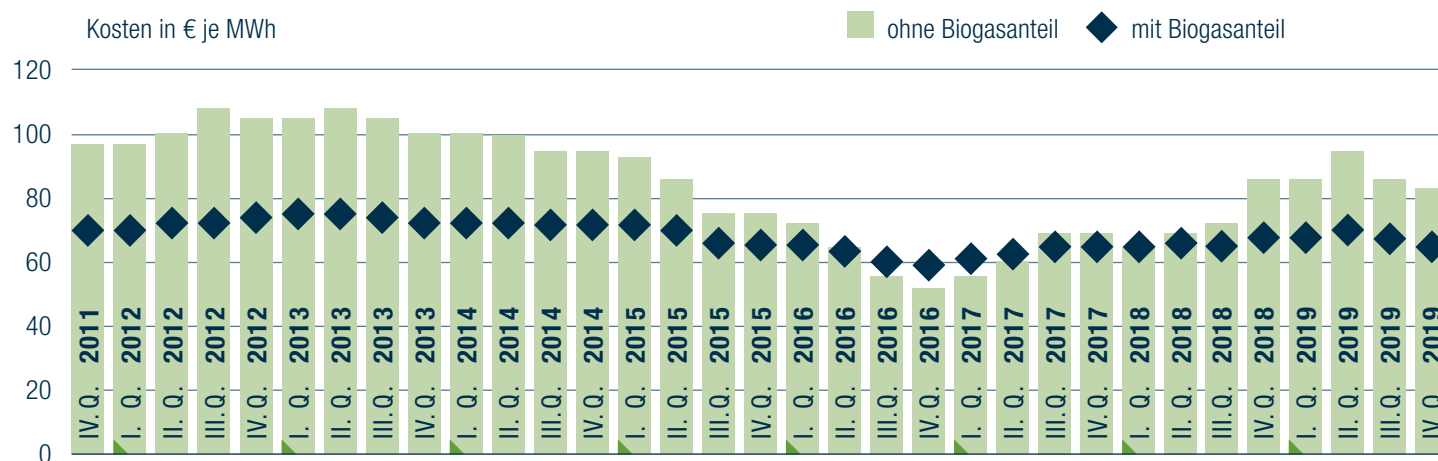
7% **Steuern & Versicherung**
Grundsteuern, Gebäude- und Grund-
besitzerhaftpflichtversicherung

Rückblick

Mittlerweile können wir für einen Großteil des Wohnungsbestandes der BEWO die Fernwärmeversorgung mit Bio-Gas Anteilen gewährleisten. Unser Lieferant kann 70 % des Wärmeenergiebedarfes mit Bio-Gas und die restlichen 30 % mit herkömmlichem Erdgas bereitstellen. Aus diesen theoretischen Maximalwerten resultiert auch der ausgehandelte stabile Preis für das Bio-Gas, der in den abgerechneten Mischpreis einfließt, wie in der Grafik aufgeschlüsselt erkennbar. Da der Erdgas-Preis von den Ölpreisen abhängig ist, unterliegt dieser den Schwankungen des Weltmarktes. Ende 2016 lag dieser kurzzeitig sogar unter dem Bio-Gas-Preis, bevor er zur Jahresmitte 2017 gleich wieder anstieg.

Verfolgt man die einschlägige Presse, so ist ein Preisanstieg für Verbraucher weiterhin anzunehmen, da das Erdgas hauptsächlich importiert wird. Deutschland ist beispielsweise der größte Abnehmer russischen Erdgases. Da sich das herkömmliche Erdgas jedoch nur mit einem Anteil von 30 Prozent für unsere Mieter im Mischpreis niederschlägt, können Sie mit einem relativ sicheren Preis für das Heizen rechnen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauches Ihre Ausgaben einplanen.

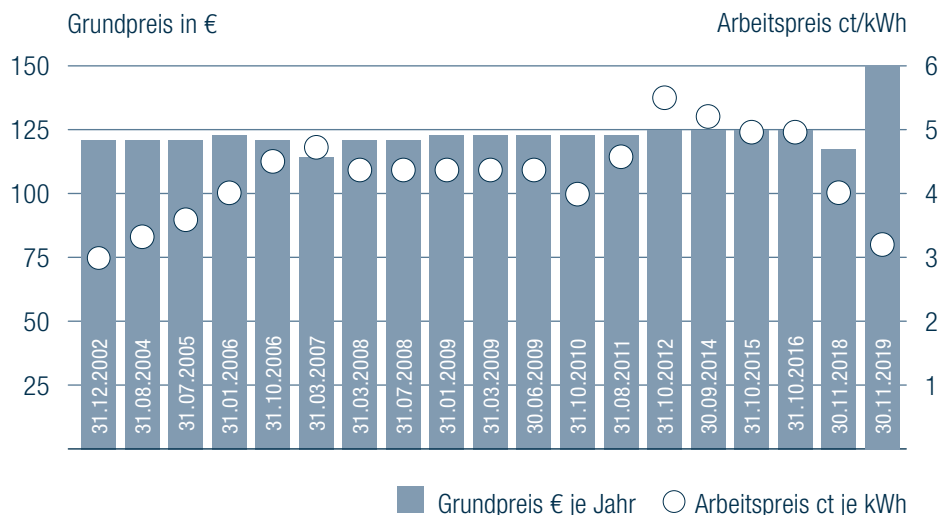
Nettopreisentwicklung Fernwärme



Nettopreisentwicklung

Gas

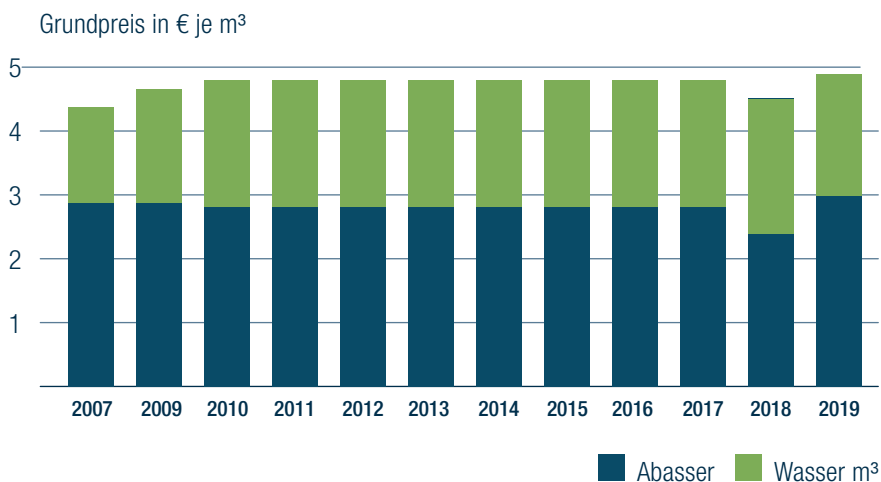
In den Beständen, die nicht mit Fernwärme versorgt werden, konnten bereits im Oktober 2018 durch Neuverhandlungen der bestehenden Verträge die Kosten des Arbeitspreises von 4,05 Cent je kWh auf 3,26 Cent je kWh gesenkt werden. Der Grundpreis hat sich von 107 Euro auf 157 Euro erhöht, führt aber in der Gesamtbetrachtung von Arbeits- und Grundpreis infolge der Verbrauchsmenge zu einem insgesamt günstigeren Ergebnis. Seit 2012 konnte der Arbeitspreis kontinuierlich gesenkt werden.



Nettopreisentwicklung

Wasser

Nach einem leichten Preiserückgang der Trinkwasser- bzw. Abwasserpreise je Kubikmeter in 2018, ist der Preis für das Jahr 2019 wieder angestiegen. Der Preis für Trinkwasser beträgt 1,94 Euro zzgl. 7 % MwSt. je m³. Der Abwasserpreis liegt bei 2,99 Euro je m³.

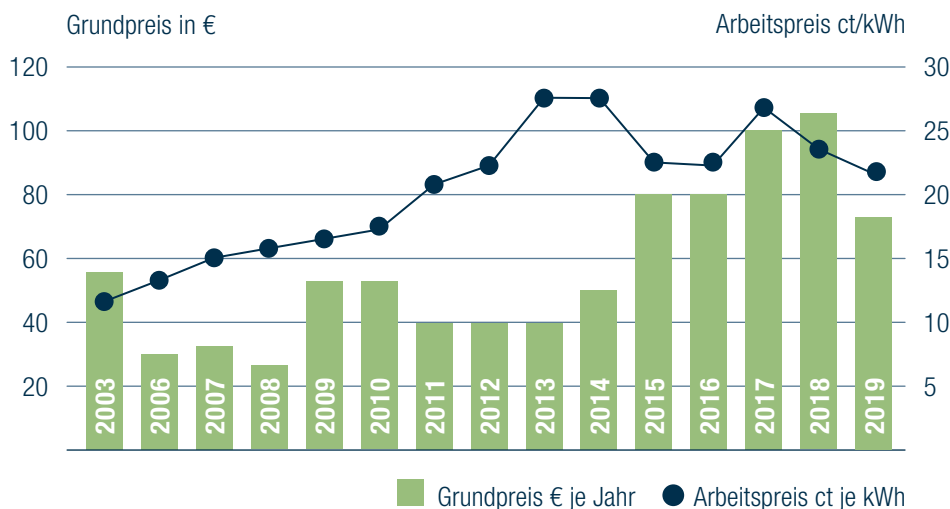


Nettopreisentwicklung Strom

Im Jahr 2017 stieg der Strompreis deutlich an. Dies war auf gesetzgebende Maßnahmen, in diesem Fall das EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz gültig ab 01.01.2017) zurückzuführen. Denn staatliche Abgaben und höhere Netzentgelte führen zu höheren Kosten, die sich dann im Strompreis für den Endverbraucher ebenfalls niederschlagen. Im Jahr 2018 ist der Grundpreis (Bereitstellung der Zähler) noch einmal von 100 Euro auf 104 Euro angestiegen. Der Arbeitspreis sank von 26,49 Cent je kWh auf 24,00 Cent je kWh. Der Allgemeinstrom beträgt jedoch vom Anteil „Energie und Wasser“, mit 60 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 Vertrag für Allgemeinstrom lief Ende 2018 aus. Durch Neuverhandlungen konnte ein Grundpreis in Höhe von 73,57 Euro und ein Arbeitspreis in Höhe von 21,92 Cent je kWh für das Jahr 2019 verhandelt werden.

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 Optimierung für unsere Mieter. Das erreichen wir durch einen ständigen Blick auf die Marktentwicklung und entsprechenden Preisverhandlungen mit unseren Geschäftspartnern.



Vorschau



Foto: pixabay.com

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 erfolgen.



Rauchwarnmelder

Im Jahr 2009 hat die Bergener Wohnungsgesellschaft ca. 2400 Wohnungen mit 7400 Rauchwarnmeldern ausgestattet. Rauchwarnmelder sind Bestandteil der Brandschutzanlage und können Leben retten. Durch Staub in der Umgebungsluft, Rauch und die beschränkte Lebensdauer der Batterie, sollten Rauchwarnmelder alle 10 Jahre ausgetauscht werden. Nach der Auswertung verschiedener Angebote konnten im Juli/August 2019 alle Bestandswohnungen mit neuen Funk-Rauchwarnmeldern der Firma Zenner ausgestattet werden. Die neue Rauchwarnmelder-Generation verfügt über eine Umfelderkennung, welche es ermöglicht eine Fernwartung durchzuführen. Der große Vorteil für unsere Mieter besteht darin, dass keine Anwesenheitspflicht bei der jährlichen Funktionsprüfung notwendig ist und diese somit erstmals ab 2020 entfällt.

In diesem Zusammenhang möchten wir unsere Mieter noch einmal auf die Mitwirkungspflichten aus dem Mietvertrag aufmerksam machen. Bei jedem Regeltausch, sei es die Montage von Rauchwarnmeldern, der Austausch von Wasserzählern oder der Wechsel der Heizkostenverteiler, möchten wir Sie bitten, die entsprechenden Terminvorgaben von den Dienstleistungsunternehmen wahrzunehmen. Sollten Sie einen vorgegebenen Termin nicht wahrnehmen können, vereinbaren Sie bitte rechtzeitig einen neuen Termin, damit die vom Gesetzgeber vorgegebenen Eichfristen eingehalten werden können. Nicht geeichte Geräte werden mit Bußgeldern belegt.

**PFLEGE
BERATUNG
BETREUUNG**



HÄUSLICHE KRANKEN- & ALTENPFLEGE

- + Pflegeeinrichtungen
- + Tagespflege
- + Hausnotruf
- + Fahrdienst

Telefon
Tag & Nacht
03838 23004

*Ihre Gesundheit
liegt uns am Herzen.*



© Robert Kneschke - stock.adobe.com

DRK Kreisverband Rügen-Stralsund e. V.
www.drk-ruegen-stralsund.de

Geschäftsstelle Rügen Tel. 03838 80230
Sekretariat Stralsund Tel. 03831 390406



Ihre Beste Verbindung! Mit unserer Neukundenaktion.

* Dieser einmalige Bonus ist ausschließlich für Neukunden und wird in Form eines Guthabens überreicht. Dieser ist dann ausschließlich einzulösen für Produkte der Kabel+Satellit Bergen Kommunikationstechnik GmbH. Neukunde ist, wer vor Auftragseingang (an der angegebenen Verbrauchsstelle) noch nie ein Kunde der Kabel+Satellit Bergen Kommunikationstechnik GmbH war. Die Neukunden-Aktion gilt nur in Verbindung mit einem Internettarif und einer 12 monatigen Vertragslaufzeit. Dieses Angebot ist nicht mit anderen Aktionen oder Angeboten kombinierbar. Es ist keine Barauszahlung möglich. Aktion ist gültig bis 31.12.2020.

Hotline: 03838 / 20 10 3-0

Kabel + Satellit Bergen Kommunikationstechnik GmbH
Tilzower Weg 32 • 18528 Bergen auf Rügen

www.kabelsat.net

Neue Gesichter bei der BEWO



Christin Saß verstärkt seit dem 1. April 2020 als Assistentin der Geschäftsführung unser Team. Nach ihrem Betriebswirtschaftsstudium mit den Schwerpunkten Personal und Marketing, erwarb sie umfangreiche berufliche Kenntnisse in diesen Unternehmensbereichen. Frau Saß steht Ihnen bei werberelevanten Themen und organisatorischen Fragen als Ansprechpartnerin zur Verfügung.



Elke Friedrich unterstützt seit dem 1. Januar 2020 den Bereich Bauwirtschaft. Mit ihrem fundierten Wissen im Baugewerbe, basierend auf dem Abschluss als Diplombauingenieurin Hochbau, hilft sie in der Planung, Vorbereitung und Koordinierung von Baumaßnahmen der BEWO. Sie ist neben Herrn Pfeleiderer auch Ihre Ansprechpartnerin bei diesbezüglichen Mieterfragen.



Andreas Rätz unterstützt seit dem 1. Januar 2020 die Mitarbeiter in der Buchhaltung. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann und seinem Abschluss zum Immobilienfachwirt konnte er mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft sammeln. Herr Rätz ist Ihr kompetenter Ansprechpartner bei Themen und Fragen rund um die Mietenbuchhaltung.

Ralf Großmann hat am 1. Juli 2019 erfolgreich die Geschäftsführung der Bergener Wohnungsgesellschaft mbH übernommen. Herr Großmann ist als gelernter Bankkaufmann und Bankfachwirt schon seit 2000 in der Wohnungswirtschaft tätig. Fundierte Berufserfahrungen erwarb er außerdem als Prokurist in einem börsennotierten Konzern sowie als Geschäftsführer eines großen Immobilienkonzerns. Aufgrund seines beruflichen Werdeganges ist Herr Großmann für unser Unternehmen eine große Bereicherung und wir freuen uns auf viele neue Projekte in den Bereichen Wohnen, Modernisieren und Instandsetzungen. Herr Großmann ist verheiratet, 58 Jahre alt und Vater von 3 Kindern.



In diesem Jahr starteten **Pia Kaufmann, Lotta Kohlmann** und **Lisa Rosenow** motiviert ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Vorab konnten sie schon erste berufliche Eindrücke während eines betrieblichen Praktikums in unserem Unternehmen sammeln.

Die BEWO bildet jedes Jahr neue Fachkräfte aus. Unser ehemaliger Auszubildender Tamme Vollbrecht ist nach erfolgreicher Ausbildung bei der BEWO als Sachbearbeiter der Finanzbuchhaltung in das Berufsleben gestartet.

Unsere Bücherzelle in Rotensee



In Zusammenarbeit mit dem MIZ haben wir für Sie ein tolles Projekt gestartet. Mit der Bücherzelle in Rotensee, in der Störtebekerstraße 34, haben wir für Sie einen öffentlichen Bücher-Tauschort geschaffen.

Hier haben Sie seit Anfang Juli die Möglichkeit Bücher zu tauschen, zu verschenken und zu leihen. Teilen Sie Ihre Bücher, die sie gelesen haben, mit Ihren Mitmenschen und holen Sie sich im Tausch ein neues Buch. Ob Romane, Kinderbücher, Krimis, Thriller oder Kochbücher. Ob jung oder alt – Bücher begeistern, lassen uns phantasievoll durch die Welt gehen und gönnen uns eine Auszeit von unserem Alltag.

Unsere Bücherzelle ist eine restaurierte Telefonzelle, ausgestattet mit vielen Bücherregalen zum Schmökern. **GIB EINS... NIMM EINS!** Lassen Sie uns in ein tolles Bücherabenteuer starten und alle viel Freude an der bunten Literatúrauswahl zum Tauschen, Mitnehmen und Dalassen haben.





EINFACH GLÄNZEN IM JOB.

Unterhaltsreinigung • Glas- & Rahmenreinigung
Teppich- und Polsterreinigung • Matratzen-
reinigung • Grünflächenpflege und mehr

Unsere aktuellen Ausbildungs- und
Stellenangebote finden Sie auf:
WWW.IBR-VORPOMMERN.DE

IBR GmbH Hauptsitz

Spülfeld II 03, D-18546 Sassnitz OT Mukran • Tel.: 03 83 92 / 69 30, Fax: 03 83 92 / 3 31 11 • ibr-gmbh@ibr-vorpommern.de



Elektro-Installation Rügen GmbH

Beratung – Planung – Montage
Installation – Service

Grüner Berg 10 A • 18528 Bergen auf Rügen • Telefon 03838/23167 • Fax 03838/202076
E-Mail info@elektroinstallationruegen.de • www.elektroinstallationruegen.de

Maler-Ausbaubetrieb Matthias Ewert



MITGLIED DER MALER- UND LACKIERERINNUNG

Fassadenarbeiten

Malerarbeiten

Vollwärmeschutz

Fußbodenbeläge

Rugardstraße 9c · 18528 Bergen auf Rügen
Tel: 03838/828612 · Fax: 03838/828614 · Funk: 01 51/50454547
www.maler-ewert.de · info@maler-ewert.de



ELEKTRO-ANLAGENBAU GmbH Rügen

PLANUNG · MONTAGE · WARTUNG
seit über 50 Jahren Ihr Partner

- > Elektro-Schaltanlagen bis 20 kV
- > Elektroinstallationen aller Art
- > Freileitungs- und Kabelanlagen bis 20 kV
- > KNX-Gebäudeautomation (Planung, Programmierung, Installation)



Industriestraße 22
18528 Bergen auf Rügen

Telefon: (0 38 38) 3 20
Telefax: (0 38 38) 3 23 03

Mail: info@eab-ruegen.de
Internet: www.eab-ruegen.de

Hinweise zum Sperrmüll



Foto: Manfred Richter – pixabay.com

Wenn Schrank und Stuhl ausgedient haben und dem Fahrrad bereits die Räder fehlen, gehören sie genau wie der defekte Fernseher oder Kühlschrank in den Sperrmüll. Zum Sperrmüll gehören alle sperrigen Gegenstände aus Wohnungen und anderen Teilen des Grundstücks, die nicht regelmäßig anfallen und wegen ihres Umfangs, ihres Gewichts oder ihrer Materialbeschaffenheit, selbst nach zumutbarer Zerkleinerung, nicht in die vom Landkreis Vorpommern-Rügen zugelassenen 80 Liter Restabfallbehälter oder -säcke passen. Gegenstände/Abfälle, die aufgrund ihrer Größe, bzw. nach zumutbarer Zerkleinerung, in den 80 Liter Restabfallbehälter oder -sack passen (z. B. Blumentöpfe oder Kissen) gehören nicht zum Sperrmüll.

✓ Zum Sperrmüll gehören z. B.:

Möbel, wie Schrank, Stuhl, Tisch, Bettgestell
Haushaltsschrott, wie Kochtöpfe, Grill
Matratzen, Fahrrad
Teppich (nicht verklebt)
Elektronikschrott, wie Waschmaschine, Drucker,
Föhn, Geschirrspüler, Kühlschrank etc.

✗ Nicht zum Sperrmüll gehören z. B.:

Bauabfälle, wie Türen, Zargen, Fenster,
Linoleum, Laminat, Waschbecken, WC,
Duschwand, Badewanne
sonstige Abfälle, wie Benzinrasenmäher, Kissen,
Farben, Autoräder, Abfallsäcke aller Art,
sonstiger Hausrat etc.

Sperrmüll richtig anmelden / Angabe des Wunschzeitraumes

Sie können Sperrmüll schriftlich per Sperrmüllkarte (z. B. aus dem Abfallkalender), online auf der Internetseite www.awi-vr.de, über die Abfall-App des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie formlos per E-Mail unter sperrmuell@awi-vr.de oder per Fax unter **03831 27882-90** anmelden. Denken Sie bitte daran, dass zwischen Anmeldung und Abholung des Sperrmülls bis zu drei Wochen vergehen können. Den Abholtermin erhalten Sie vom beauftragten Entsorgungsunternehmen drei bis vier Tage vor der geplanten Abholung per Post an Ihre angegebene Absenderadresse. Wenn Sie einen bestimmten Wunschzeitraum für die Abholung Ihres Sperrmülls anstreben, ist es erforderlich, dass die Anmeldung Ihres Sperrmüllauftrages mindestens drei Wochen vorher beim Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen eingeht, um die Abholung Ihres Sperrmülls in Ihrer Wunschwoche gewährleisten zu können.

Praktisches Beispiel „Möbelkauf“ oder „Umzug“

Sollten Sie beispielsweise einen Möbelkauf planen und beabsichtigen die Abholung Ihrer alten Möbel, melden Sie unmittelbar nach dem Möbelkauf unter Angabe des Wunschzeitraumes Sperrmüll wie oben beschrieben an. Wenn Ihre Sperrmüllanmeldung mindestens drei Wochen vor Ihrem angegebenen Wunschzeitraum beim Eigenbetrieb Abfallwirtschaft eingeht, kann der beauftragte Entsorger die Abholung in Ihrer Wunschwoche gewährleisten. Bei einer Lieferverzögerung Ihrer neu erworbenen Möbel, wenden Sie sich bitte zunächst an den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Sie können anschließend Ihren Wunschzeitraum direkt mit dem beauftragten Entsorger abstimmen. Die gleiche Verfahrensweise gilt bei einem Umzug.



Abfallberatung des Eigenbetriebes
Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen
Telefon: 03831 27882-08, -09 oder -18
E-Mail: sperrmuell@awi-vr.de
www.awi-vr.de

Sperrmüll richtig bereitstellen

Bitte stellen Sie den Sperrmüll frühestens ab 18.00 Uhr am Abend vor dem bestätigten Abfuhrtag und spätestens am bestätigten Abfuhrtag bis 6.00 Uhr zur Abholung am Straßenrand bereit. Der Sperrmüll sollte soweit wie möglich getrennt nach Materialien (Holz, Metall, Kühlgeräte, Elektroschrott usw.) so bereitgestellt werden, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Der Bereitstellungsort für Ihren Sperrmüll ist grundsätzlich der Stellplatz, der für die Bereitstellung Ihrer Abfallbehälter zu den Abfuhrtagen gilt.



Foto: Etienne Rheindahlen / pixelio.de

Fragen und Antworten

Kann ich die Sperrmüllabholung telefonisch anmelden?

Nein. Der Auftrag zur Sperrmüllabholung muss schriftlich erfolgen (per Onlineformular unter www.awi-vr.de, per E-Mail unter sperrmuell@awi-vr.de, per Fax unter 03831 27882-90 oder postalisch unter Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Rostocker Chaussee 46 a in 18437 Stralsund).

Wie lange vorher muss ich eine Sperrmüllabholung anmelden, damit mein Wunschzeitraum gewährleistet werden kann?

So früh wie möglich, mindestens aber drei Wochen vorher.

Kann ich den Termin selbst mit dem beauftragten Entsorger vereinbaren?

Ja. Nach erfolgter Anmeldung ist es jedoch zwingend erforderlich, dass Sie vorher Ihre Sperrmüllauftragsnummer beim Eigenbetrieb Abfallwirtschaft erfragen.

Kann ich den Sperrmüll auch selbst anliefern?

Ja. Sie können Ihren Sperrmüll gebührenfrei an den Wertstoffhöfen des Landkreises Vorpommern-Rügen anliefern. Adressen und Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte dem Abfallkalender oder unserer Webseite www.awi-vr.de.

Wie ändere ich meinen Wunschzeitraum?

Den Wunschzeitraum können Sie telefonisch beim Eigenbetrieb Abfallwirtschaft unter den unten angegebenen Kontaktdaten ändern.

Wann darf ich meinen Sperrmüll bereitstellen?

Der Sperrmüll darf frühestens ab 18.00 Uhr am Vorabend des bestätigten Abfuhrtages und muss spätestens bis 6.00 Uhr am bestätigten Abfuhrtag bereitgestellt werden.

Wann erhalte ich meine Terminbenachrichtigung zur Abholung des Sperrmülls?

Der Termin wird Ihnen vom beauftragten Entsorger drei bis vier Tage vor der geplanten Abholung per Post mitgeteilt.

Wie stelle ich meinen Sperrmüll bereit?

Sie stellen den Sperrmüll frei zugänglich unmittelbar am Straßenrand und soweit wie möglich getrennt nach Materialien (Holz, Metall, E-Schrott usw.) so bereit, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden.

Wo stelle ich meinen Sperrmüll bereit?

Der Bereitstellungsort für Ihren Sperrmüll ist grundsätzlich der Stellplatz, der für die Bereitstellung Ihrer Abfallbehälter zu den Abfuhrtagen gilt. Hinweise zu Ihrem Bereitstellungsort können Sie auf der Sperrmüllanmeldung vermerken.



Fertigstellung Bahnhofstraße 37

Das rege Treiben auf der Baustelle der BEWO in der Bahnhofstraße 37 ist beendet. Nach ca. 2 Jahren Bauzeit von Mai 2018 bis April 2020 sind 3 freistehende Mehrfamilienhäuser und eine gemeinsame Tiefgarage erbaut worden. Es entstanden 31 Wohneinheiten mit 17 Zweiraum-Wohnungen und 14 Dreiraum-Wohnungen sowie 33 PKW-Stellplätzen. Das Interesse an diesen Wohnungen fand regen Zuspruch, so dass inzwischen alle vermietet werden konnten.

Für die Schaffung eines barrierearmen Wohnens wurden folgende Ausstattungsmerkmale umgesetzt: Alle Wohnungen sind modern, barrierefrei und haben einen Balkon oder eine Terrasse. Jede Wohnung hat eine ca. 1 m breite, schwellenfreie Wohnungseingangstür mit Absenkdichtung und integriertem Weitwinkelspion. Als Bodenbelag kamen im Flur, Bad, separater Küche sowie Abstellraum Fliesen in Natursteinoptik und im Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer sowie integrierter Küche ein schalldämmender PVC-Belag in Holzoptik zum Einsatz. In Abstimmung mit der BEWO wählten die Mieter den Wandbelag aus verschiedenen Fliesen und Tabeten aus.

Ein Fliesenspiegel schützt den Bereich um Waschtisch und WC in Höhe von 1,20 m, in der Dusche raumhoch und in der Küche den Arbeitsplattenbereich. In den modernen Bädern wurden neben dem Waschtisch und dem Wand-WC sowie der barrierefreien Dusche wahlweise Eckbadewannen verbaut. In der abgehangenen Decke wurden chromfarbige LED-Deckenspots eingesetzt.

Um niedrigere Energiewerte zu erreichen, wurden alle Fenster und Außentüren mit 3-fach-Isolierverglasungen versehen. Der Rahmen ist aus zweifarbigen Kunststoff, innen weiß und außen anthrazit. Eine





flache Bodenschwelle an der Balkontür verringert die Stolpergefahr beim Betreten des Balkons. Der Balkon erhielt einen Keramikplattenbelag und umlaufend ein Geländer mit eingebundenem satiniertem Glas. Im Abstellraum jeder Wohnung befindet sich der Waschmaschinenanschluss und die Mieter haben die Möglichkeit, einen Wäschetrockner anzuschließen. In den Küchen gibt es einen Außenwandanschluss mit Wetterschutzgitter für die Anbindung einer Dunstabzugshaube.

Für angenehme Wärme sorgt ein Fußbodenheizungssystem sowie Handtuchtrockner in den Bädern. Die Wärme- und Wasserversorgung reguliert das Wärmeversorgungsunternehmen über eine Fernwärme-Hausanschlussstation. In allen Wohnungen wurden Fußbodenheizungsregler sowie mehrfach Steckdosen verbaut. Alle Wohn-, Schlaf- und Gästezimmer verfügen über TV-, LAN- und Telefonanschlüsse.

Zu jeder Wohnung gehört ein Mieterkeller. Eine leichte Holz- und Metallkonstruktion trennt die Mieterkeller voneinander, wobei jeder zum Eigenbedarf über einen Lichtschalter und einer Steckdose verfügt.

Jedes Treppenhaus hat einen Aufzug, der vom Kellerbereich über die einzelnen Etagen bis ins Staffelgeschoß fährt. Das Treppenhaus besteht aus Beton, dessen Treppen und Podeste eine Fliesenverkleidung erhielten. Im Eingangsbereich ist im Boden eine Fußabstreifermatte

eingelassen. Handläufe aus Edelstahl, im Eckbereich durchlaufend, befinden sich einseitig an den Treppenhauswänden der Treppenläufe und Zwischenpodeste. Der Eingangsbereich wird bestimmt durch die Aluminium-Hauseingangstür, der Briefkastenanlage sowie der Klingel- und Wechselsprechanlage mit Videofunktion.

Die Außenflächen setzen sich aus der Tiefgaragenzufahrt, ebenen Pflasterflächen, großzügigen Grünanlagen und der Müllstation zusammen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist beheizt, um auch bei kalten Jahreszeiten ein sicheres Befahren zu gewähren. Die Bedienung des Rollltores wird mittels Ampelregelung und Fernbedienung geregelt. LEDs mit Bereichsensoren regeln die Beleuchtung im Treppenhaus und in der Tiefgarage. Neben der Tiefgarage liegt der Kellerbereich mit den Mieterkellern sowie dem Trocken-, Fahrrad- und Technikraum. Gepflasterte ebenerdige Wege führen zu den Häusern und zu den Müllcontainern an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg. Abschließbare Müllboxen, getrennt nach Bio, Abfall, Plastik und Papier, stehen hier jedem Mieter zur Verfügung. Ein Ort für Gespräche und Ruhe ist der Innenhof, gestaltet mit Grün- und Geröllflächen. Der äußere Rahmen ist geprägt von Rasenflächen, großzügigen Pflanzenbeeten, Hecken, Sträucher und Bäumen. Begrünte Kiesflächen mit Einzelpflanzen, Sitzbänke zum Verweilen und die mittig eingebettete Metallsäule für Rang und Kletterpflanzen bestimmen den zentralen Innenhof.

Strangsanierung



In den letzten Monaten gab es im Wohngebiet Bergen-Süd vermehrt Rohrbrüche infolge von Leitungsschäden. Dies sind Folgeerscheinungen der in den 90-er Jahren verbaute materialschwachen Kunststoffleitungen. Eine Schachtsanierung mit Austausch dieser Leitungen ist in den betroffenen Bereichen in den nächsten Jahren erforderlich. So wurden bis Anfang Mai 2020 im Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Ring 1–4 in 55 Bädern die notwendigen Arbeiten ausgeführt. Dazu wurde die Schachtvorderseite in der

gesamten Raumhöhe geöffnet und die betreffenden Leitungen komplett vom Keller bis in die letzte Etage ausgetauscht. Die Schachtvorderseiten wurden mit einer neuen Plattenverkleidung geschlossen.

Die Bäder wurden mit folgenden Objekten neu ausgestattet:

- WC-Modul mit 2-Mengen Betätigung Spülkasten
- wandhängendes Tiefspül-WC spülrandlos kompakt 495 x 360 mm mit WC-Sitz
- Waschmaschinenanschluss mit Wasserventil, Abflusssutzen und Steckdose
- Waschtisch Größe: 600 x 480 mm mit Abfl ussgarnitur, Eckventilen und Waschtisch-Einhebelarmatur verchromt
- Keramikablage und Spiegel oberhalb des Waschtisches
- hinter dem Spiegel befindet sich eine Revisionsöffnung für die Wasserzähler
- Wannen-Einhebelunterputzarmatur mit Umsteller Brause/Wanneneinlauf verchromt
- Brauseset Dusche/Wanne mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause
- Einbaulüfter zur Badentlüftung



Monteurwohnungen für reisende Arbeitnehmer

Hier fühl ich mich wohl!

Sie suchen arbeitsbedingt eine gemütliche und möblierte Unterkunft auf Zeit?

Bei der BEWO finden Sie diese zur kurz- sowie langfristigen Vermietung

Kosten: ab 15 €/Tag pro Person

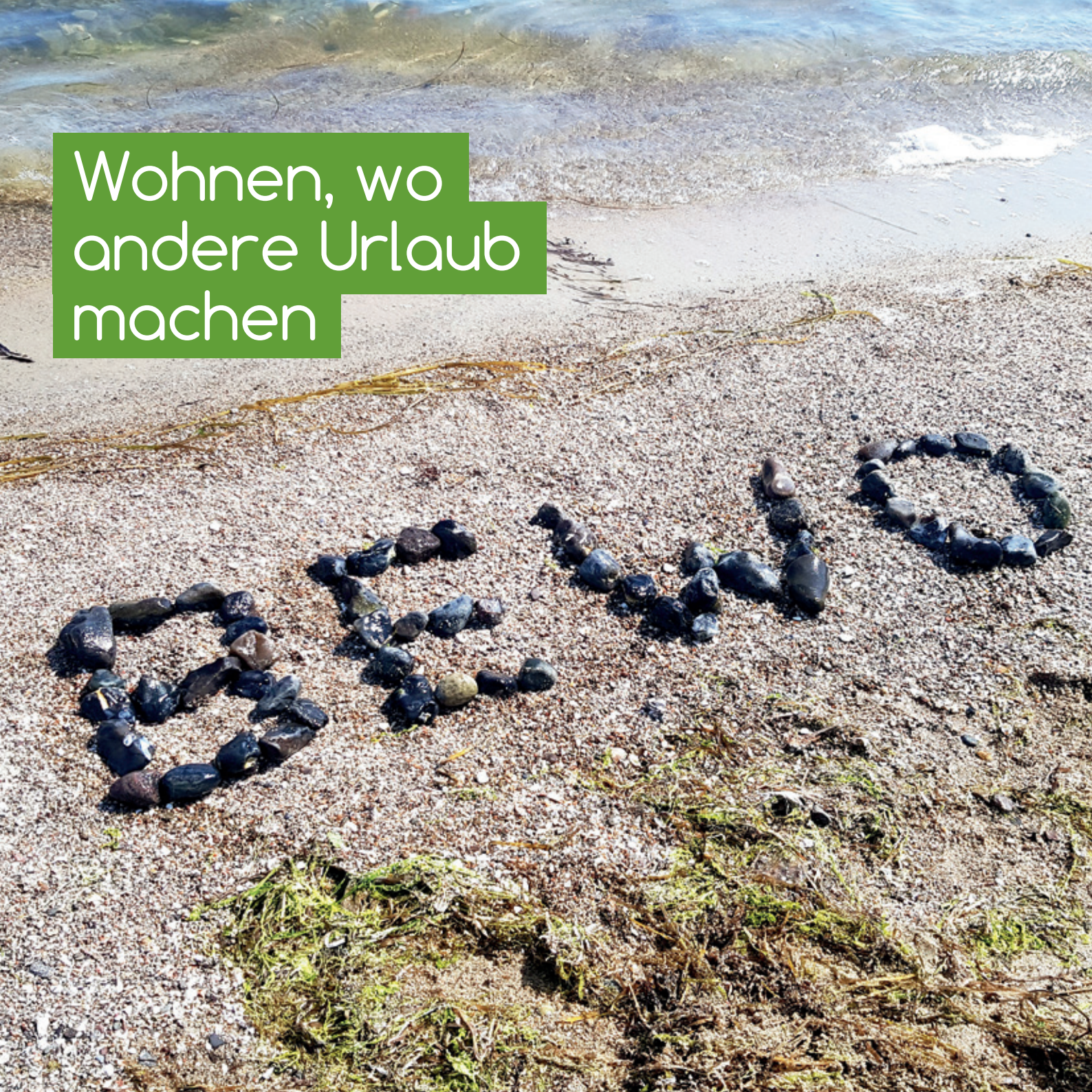
Kontakt:

Telefon 0 38 38 / 20 31 - 25

info@bewo-online.com



Wohnen, wo
andere Urlaub
machen



Urlaub Spezial

Finde dein Urlaubs-Zuhause und entdecke Deutschland!

Das Projekt „Urlaub Spezial“ bietet über 150 Gästewohnungen in ganz Deutschland an. Diese Wohnungen sind eingerichtet wie eine Ferienwohnung, bieten viel Platz und sind längst nicht so preisintensiv wie ein Hotelzimmer. Auch die BEWO bietet Ihnen solche Ferienwohnungen an.

Erwarten Sie Besuch und möchten diesen komfortabel in Ihrer Nähe unterbringen? Unsere Unterkünfte bieten Ihnen eine gute und preiswerte Lösung, um Ihre Gäste zu empfangen! Viele unserer Mieter nutzen bereits diesen Service für kurze und längere Aufenthalte Ihrer Familienangehörigen. Fragen Sie bei Bedarf gern in unserem Kundencenter nach!

Ein Urlaubs-Zuhause zu buchen ist ganz einfach. Um eine Gästewohnung zu mieten, schicken Sie dem Wohnungsunternehmen per E-Mail eine Buchungsanfrage mit dem gewünschten Reisezeitraum und der Personenzahl. Anschließend bekommen Sie den Vertrag zugeschickt. Alternativ können Sie Ihre Buchungsanfrage auch online auf der Website **www.urlaub-spezial-deutschland.de** stellen. Hier können Sie außerdem noch zusätzliche Details über Ihre Wunschgästewohnung erfahren. In der kommenden Saison haben Sie außerdem die Möglichkeit, über die BEWO Homepage mit unserem neuen Online Buchungssystem ihre Ferienwohnung zu buchen. Als Mieter der BEWO können Sie sich den aktuellen Urlaubskatalog ab sofort kostenlos im Kundencenter der BEWO abholen. Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie viel Spaß beim Blättern und einen wundervollen Urlaub in Ihrem Urlaubs-Zuhause in Deutschland!

das besondere
Angebot für Mieter
der BEWO



Geplante Investitionen im Wohnungsbestand

Trotz aller Einschränkungen im Zuge der COVID19-Pandemie wird die BEWO über die gewöhnliche Instandhaltung hinaus Sanierungsmaßnahmen herbeiführen.

Nach dem Abschluss der Strangsanierung im Wilhelm-Pieck-Ring 1–4 in Bergen-Süd hat die BEWO im August diesen Jahres mit der Erneuerung der Steigestränge und Schächte in der Hermann-Matern-Straße 1–2 begonnen. In diesem Zusammenhang werden auch die WC-Module und Schachtverkleidungen erneuert. In der Hermann-Matern-Straße 10–15 beabsichtigt die BEWO ebenfalls die Wasserstränge, verbunden mit modernen Schachtverkleidungen, zu erneuern und darüber hinaus jeden Aufgang des Gebäudes mit einem Aufzug auszustatten. Die bautechnischen Planungen dafür laufen bereits.



Durch den Anbau von Aufzügen möchten wir weitere attraktive Wohnungen für unsere Mieter schaffen, die gesundheitlich beeinträchtigt sind und auf solch raren Wohnraum angewiesen sind.

Auch im Wohngebiet Bergen-Rotensee sollen in den kommenden Jahren unterschiedliche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sollen die Wohnhäuser umfassend umgebaut und modernisiert werden. Hierzu laufen bereits Vorbereitungsarbeiten für zwei Wohnhäuser, damit die Bauarbeiten ab Mitte 2021 beginnen können.

Folgende zeitliche Umsetzung ist geplant:

- **Mai–August 2020:** öffentliche Ausschreibung der Planungsleistungen
- **September 2020–Juni 2021:** Bauplanung, Baugenehmigung, Ausschreibungen der Bauleistungen
- **Juli 2021–Ende 2022:** Durchführung der Baumaßnahmen

Der Umfang der Baumaßnahmen wird ähnlich der in den letzten Jahren durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Bergen-Süd (Otto-Grotewohl-Ring) sein. Dabei wird ein zwischenzeitlicher Auszug der Mieter aus den Wohnungen erforderlich werden. Unsere Wohnungsverwaltung wird hierzu unseren Mietern Ausweichwohnungen bereitstellen sowie beim Aus- und Wiedereinzug unterstützen. Das Vorgehen wird zu gegebener Zeit individuell und persönlich mit jedem einzelnen Mieter besprochen.

In Bergen-Rotensee werden die Wohnhäuser abschnittsweise modernisiert. Aktuelles Objekt ist die Kurt-Barthel-Straße 21–25 und folgend die Kurt-Barthel-Straße 30–34. Im Zuge dieser Maßnahme wird mit



dem Einbau neuer Hauseingangstüren und Gegensprechanlagen begonnen. Es werden die betreffenden Treppenhäuser neu gestrichen und zudem eine neue Briefkastenanlage installiert. Geplant ist ebenso die Erneuerung des Elektro-Hausanschlusses mit einem neuen Zählerkasten und die Modernisierung der Elektroanlage bis in die Wohnungen hinein. Die Mieter der betreffenden Wohnungen können nach der erfolgten Modernisierung uneingeschränkt Herd und Backofen sowie weitere elektronische Küchengeräte betreiben und einen neu abgesicherten Elektroanschluss für die Waschmaschine nutzen. Auch für diese Maßnahmen laufen bereits die erforderlichen bautechnischen Planungen. Die Umsetzung ist für Ende 2020/ Anfang 2021 geplant.

Als Mieter möchten wir Sie gern regelmäßig über unsere geplanten und laufenden Baumaßnahmen informieren und auf dem Laufenden halten. Bitte beachten Sie, dass die tatsächlichen Umsetzungen von den geplanten Zeiträumen abweichen können. Dies ist in der Wohnungswirtschaft immer von den Ausschreibungsergebnissen der Planungs- und

Bauleistungen sowie von den Kapazitäten der ausführenden Firmen abhängig. Die Planungen müssen dabei auch möglichst kompatibel mit den Ergebnissen sein. Sobald die Umsetzungen der Baumaßnahmen konkretisiert werden können, erhalten die betreffenden Mieter rechtzeitig eine entsprechende Ankündigung mit allen wichtigen Informationen.

Außerdem lässt die BEWO, wie auch schon die Jahre zuvor, weitere Fassaden der Wohnhäuser im gesamten Bergener Stadtgebiet reinigen und instandsetzen. Dies wird auch in den kommenden Jahren fortgeführt.

Recht – Wussten Sie schon?



Fast einhundert Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch regeln das Mietrecht, aber unzählige neue Gerichtsurteile pro Jahr zeugen vom Klärungsbedarf offener Fragen zwischen den Mietvertragsparteien. Wir haben für Sie wieder ein paar interessante Fälle und die entsprechenden Gerichtsurteile herausgesucht und stellen sie Ihnen in unserer Rubrik vor:

Wenn ein Mieter zwei Hunde unangeleint und frei laufen lässt und hierfür bereits mehrfach abgemahnt worden ist, rechtfertigt das Verhalten eine fristlose Kündigung

Es ging darum, dass Mieter, die von dem Vermieter eine Fünf-Zimmer-Wohnung gemietet haben, zwei Hunde frei auf den Gemeinschaftsflächen, wozu auch ein Kinderspielfeld gehört, herumlaufen ließen, obwohl dies in der Hausordnung untersagt ist. Der Vermieter hatte aufgrund dieses Verhaltens der Mieter bereits mehrere Abmahnungen ausgesprochen, trotzdem setzten die Mieter das Verhalten fort. Daraufhin kündigte der Vermieter den Mietern fristlos und beruft sich darauf, dass eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten vorliege.

Das zuständige Amtsgericht hatte die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Auch das Landgericht sah die Kündigung als rechtmäßig an und bestätigte das Urteil des Amtsgerichts. Der Bundesgerichtshof (BGH) sah ebenfalls das Verhalten der Mieter als eine erhebliche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten an und bestätigte die Entscheidungen des Amtsgerichts und Landgerichts.

Wenn Mieter sich beharrlich weigern, Pflichtverletzungen nicht fortgesetzt zu begehen und wenn diesen Pflichtverletzungen ein gewisses Gewicht zukommt, so wie es vorliegend gegeben sei, ist eine fristlose Kündigung nicht zu beanstanden, so der Bundesgerichtshof.

BGH mit Beschluss vom 2. Januar 2020 (Az.: VIII ZR 328/19)

Hartz-IV-Sanktionen teilweise verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 5. November 2019 (Az.1 BvL 7/16) entschieden, dass Leistungsminderungen zur Durchsetzung von Mitwirkungspflichten bei Arbeitslosengeld II maximal bis zu 30 Prozent des Regelbedarfs möglich sind; die bisher möglichen Abzüge bei Verletzung der Mitwirkungspflicht um 60 Prozent oder 100 Prozent sind mit dem Grundgesetz dagegen nicht vereinbar.

Mit dem Grundgesetz unvereinbar seien Sanktionen unabhängig von ihrer Höhe, soweit der Regelbedarf bei einer Pflichtverletzung auch im Fall außergewöhnlicher Härten zwingend zu mindern sei und soweit für alle Leistungsminderungen eine starre Dauer von drei Monaten vorgegeben werde, so das BVerfG.

Das BVerfG hat die Vorschriften mit entsprechenden Maßgaben bis zu einer Neuregelung für weiter anwendbar erklärt. Das BVerfG hat entschieden, dass die Höhe einer Leistungsminderung von 30 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs bei Verletzung bestimmter Mitwirkungspflichten nicht zu beanstanden ist. Allerdings hat es auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse die Sanktionen mit dem Grundgesetz für unvereinbar erklärt, soweit die Minderung nach wiederholten Pflichtverletzungen innerhalb eines Jahres die Höhe von 30 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs übersteigt oder gar zu einem vollständigen Wegfall der Leistungen führt.

Mit dem Grundgesetz unvereinbar seien die Sanktionen zudem, soweit der Regelbedarf bei einer Pflichtverletzung auch im Fall außergewöhnlicher Härten zwingend zu mindern ist und soweit für alle Leistungsminderungen eine starre Dauer von drei Monaten vorgegeben wird. Das BVerfG hat die Vorschriften mit entsprechenden Maßgaben bis zu einer Neuregelung für weiter anwendbar erklärt. Nach Auffassung des BVerfG kann der Gesetzgeber die Inanspruchnahme existenzsichernder Leistungen an den Nachranggrundsatz binden, solche Leistungen also nur dann

gewähren, wenn Menschen ihre Existenz nicht selbst sichern können. Er könne erwerbsfähigen Beziehern von Arbeitslosengeld II auch zumutbare Mitwirkungspflichten zur Überwindung der eigenen Bedürftigkeit auferlegen und dürfe die Verletzung solcher Pflichten sanktionieren, indem er vorübergehend staatliche Leistungen entziehe. Aufgrund der dadurch entstehenden außerordentlichen Belastung gelten hierfür allerdings strenge Anforderungen der Verhältnismäßigkeit; der sonst weite Einschätzungsspielraum des Gesetzgebers sei hier beschränkt. Je länger die Regelungen in Kraft seien und der Gesetzgeber damit deren Wirkungen fundiert einschätzen könne, desto weniger dürfe er sich allein auf Annahmen stützen. Auch müsse es den Betroffenen möglich sein, in zumutbarer Weise die Voraussetzungen dafür zu schaffen, die Leistung nach einer Minderung wieder zu erhalten.

Zur KdU-Problematik führt das Gericht in den Entscheidungsgründen aus: *„Der vollständige Wegfall des Arbeitslosengeldes II nach § 31a Abs. 1 Satz 3 SGB II ist auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse mit den verfassungsrechtlichen Maßgaben nicht vereinbar. Hier entfallen neben den Geldzahlungen für den maßgebenden Regelbedarf hinaus auch die Leistungen für Mehrbedarfe und für Unterkunft und Heizung sowie die Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung. Daher bestehen bereits Zweifel, ob damit die Grundlagen der Mitwirkungsbereitschaft erhalten bleiben. Es liegen keine tragfähigen Erkenntnisse vor, aus denen sich ergibt, dass ein völliger Wegfall von existenzsichernden Leistungen geeignet wäre, das Ziel der Mitwirkung an der Überwindung der eigenen Hilfebedürftigkeit und letztlich der Aufnahme von Erwerbsarbeit zu fördern.“*

Härtefallabwägung bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 9. Oktober 2019 (Az.: VIII ZR 21/19) die Rechte von Mietern gestärkt, die sich aus Gründen einer unzumutbaren Härte gegen eine mit Modernisierungen begründete Mieterhöhung wehren. Vermieter können dem nicht pauschal entgegenhalten, dass die Wohnung ohnehin zu groß sei. Allerdings müssen die Mieter Modernisierungen hinnehmen, die ihr Haus in einen üblichen Standard versetzen oder zu denen der Vermieter gesetzlich gezwungen ist.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter einer knapp 86 qm großen Wohnung in der er seit seinem fünften Lebensjahr wohnt und die er inzwischen allein nutzt, bezieht Arbeitslosengeld II. Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929; der Mietvertrag über die Wohnung wurde im Jahr 1962 von den Eltern des Mieters abgeschlossen. Die Kaltmiete für die Wohnung betrug 574,34 € pro Monat, von denen das Jobcenter 463,10 € zahlte.

Die Vermieterin ließ Dämmungsarbeiten an der obersten Geschossdecke und der Außenfassade durchführen, ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone mit einer Fläche von jeweils ca. 5 qm und nahm einen seit den 1970-iger Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb. Ende März 2016 erklärte die Vermieterin dem Mieter gegenüber schriftlich die Erhöhung der Kaltmiete ab dem 1. Januar 2017 um 240,- € monatlich. Hiergegen wandte der Mieter ein, die Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte. Woraufhin der Vermieter einwand, dass er sich darauf nicht berufen könne, weil die Wohnung nach den Maßgaben des Jobcenters mit 86 Quadratmetern für alleinstehende Hartz-IV-Empfänger ohnehin viel zu groß sei.

Diesen Einwand ließ der BGH nicht gelten. Bei den Hartz-IV-Regelungen gehe es um eine Deckelung der von der Allgemeinheit zu tragenden Unterkunftskosten. Sie sollen sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Bei der Härteklausel gehe es dagegen um die Frage, ob ein Mieter, der selbst keinerlei Einfluss auf Modernisierungen hat, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt

beibehalten darf. Dabei könne sich nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter auf den in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz verankerten Eigentumsschutz berufen, betonte der BGH. Daher kann der Mieter bei der Anwendung und der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Härte“ verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen. Es müssen daher immer im Einzelfall die Interessen beider Seiten abgewogen werden.

Gemessen daran kann die einer Berufung auf einen Härtefall im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit einer Wohnung nicht einzig nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner bestimmt werden. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung etwa auch der Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seiner gesundheitlichen Verfassung für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist. Hier war zu berücksichtigen, dass der Mieter schon seit dem Jahr 1962 und damit seit rund 55 Jahren in der Wohnung lebt und ihm deshalb entgegen der Auffassung der Vermieterin nicht vorgehalten werden kann, dass er schon seit Beginn des Mietverhältnisses „über seine Verhältnisse“ lebe. Gleichzeitig verwies der BGH aber auf die gesetzlichen Einschränkungen der Härteklausel. Danach können sich Mieter nicht auf die Klausel berufen, wenn „die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist“ oder wenn bestimmte Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind.

Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahme „Fassadendämmung“ gibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) dem Eigentümer im Falle der Erneuerung des Außenputzes an Fassadenflächen zwar vor, Wärmedämmungsmaßnahmen durchzuführen, erlegt ihm aber eine Verpflichtung, den Außenputz zu erneuern, gerade nicht auf. Vielmehr stellt er dem Vermieter frei, ob und wann er eine Erneuerung des Außenputzes vornimmt. Erst wenn er sich hierzu entschlossen hat, verpflichtet ihn das Gesetz zur Einhaltung bestimmter Wärmedämmwerte.

Der Härteeinwand des Mieters wird nur dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme nicht zu

vertreten hat, ihr also aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Folge zu leisten hat. Es kommt daher darauf an, ob für den Vermieter eine Erneuerung des Außenputzes „unausweichlich“ ist, etwa weil dieser aufgrund altersbedingten Verschleißes zu erneuern ist und sich der Vermieter zudem einem berechtigten Instandsetzungsbegehren des Mieters oder einer (bestandskräftigen) behördlichen Anordnung ausgesetzt sieht beziehungsweise die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten ist. Nur im Falle einer solchen „Unausweichlichkeit“ befindet sich der Vermieter in einer Zwangslage, die den Ausschluss des Härteeinwands des Mieters rechtfertigt.

Da all diese Fragen nicht abschließend geklärt waren, hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Ob der Mieter verpflichtet werden könne, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, um die Miete aufzubringen, ließ der BGH offen, da dieser Aspekt von der Vermieterin verspätet vorgetragen wurde und zudem die Umstände (Geeignetheit der Wohnung zur Untervermietung z.B.) nicht bekannt waren.



TOP- CLEAN



Dienstleistungs GmbH

Garten-, Landschaftspflege, Glas- und Gebäudereinigung

Hermann- Matern- Straße 33, 18528 Bergen auf Rügen

Tel. 038 38 / 25 57 79 Fax. 038 38 / 25 60 91

E-Mail: t-c-mv@gmx.de

Besser wohnen – lecker essen!

Auch in dieser Ausgabe möchten wir gern wieder zwei unserer BEWO Lieblingsrezepte mit Ihnen teilen und hoffen, sie gefallen Ihnen genauso gut wie uns.

Bunter Herbstnudelsalat

ZUTATEN (FÜR 6 PORTIONEN)

- 250 g Gabelspagetti
 - 1 Stange Porree
 - 1 Dose Thunfisch (Öl abgießen)
 - 1 Glas Bohnenkeimling
- Dressing**
- 6 EL Mayonnaise
 - 2 EL Maggiwürze flüssig
 - 1 EL Currypulver
 - 6 EL Sojasoße
 - 1 EL Zitrone
 - Petersilie, gehackt

ZUBEREITUNG

Arbeitszeit: ca. 30 Min.

Die Nudeln nach Packungsanweisung kochen und kalt abschrecken. Für das Dressing die Mayonnaise, flüssige Maggiwürze, Sojasoße, Zitrone und das Currypulver anrühren und die Nudeln dazugeben. Gut verrühren und kaltstellen. In der Zwischenzeit den Porree klein schneiden und anschließend mit dem Thunfisch und den Bohnenkeimlingen zu den Nudeln geben, alles gut vermischen und mindestens eine Stunde ziehen lassen. Danach noch einmal gut abschmecken. Besonders lecker zu Gegrilltem und Kurzgebratenem.

(Quelle: Mutti's Küche)

Wir wünschen Ihnen einen „Guten Appetit“!



Einfacher Apfelkuchen

ZUTATEN (FÜR 4 PORTIONEN)

- 3 Äpfel
- 150 g Butter oder Margarine
- 150 g Zucker
- 1 Prise Salz
- 5 EL Milch
- 2 Eier
- 1 Pck. Puddingpulver (zum Kochen)
- 250 g Mehl
- 3 TL gestr. Backpulver
- Fett und Puderzucker

ZUBEREITUNG

Arbeitszeit: ca. 60 Min.

Äpfel schälen, vierteln, Kerngehäuse herauschneiden und Fruchtfleisch in Würfel schneiden. Fett, Zucker und Salz mit den Schneebesen des Handrührgerätes weißcremig aufschlagen. Eier nacheinander unterrühren. Puddingpulver, Mehl und Backpulver mischen. Mehl-Mischung und Milch abwechselnd unter den Teig heben. Äpfel unter den Teig heben. Teig in eine gefettete, mit Mehl ausgestäubte Springform (26 cm Ø) geben und glatt streichen. Kuchen im vorgeheizten Backofen (E-Herd: 175 °C/ Umluft: 150 °C) ca. 45 Minuten backen. Kuchen aus dem Ofen nehmen, auf einem Kuchengitter auskühlen lassen und aus der Form lösen. Mit Puderzucker bestäuben. Servieren Sie den warmen Apfelkuchen mit Eis und Sahne. *(Quelle: www.lecker.de)*

Danke

Dass Sie sich und Ihre Mitmenschen in Zeiten der Corona-Pandemie schützen!

Wer heute die Zeitung aufschlägt oder den Fernseher einschaltet, kann das Wort CORONA und die damit verbundene Berichterstattung wahrscheinlich gar nicht mehr sehen oder hören. Dennoch möchten wir an dieser Stelle allen unseren Mieterinnen und Mietern für ihr vorausschauendes und umsichtiges Verhalten danken. Nicht nur, dass sich viele von Ihnen im Rahmen der von der Bundesregierung und dem Land Mecklenburg-Vorpommern getroffenen Regelungen halten, fast alle Mieter konnten bisher Mietschulden in Folge der Corona-Pandemie vermeiden.

Unsere Mieterinformation, welche wir Ihnen Ende März 2020 zukommen lassen haben, wurde von den meisten Mietern dankend angenommen. Viele der Mieterinnen und Mieter, die berufliche Einkommenseinbußen hinnehmen mussten, haben die Möglichkeiten eines Wohngeldantrages oder Arbeitslosengeld II-Antrages genutzt, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Natürlich standen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Rat und Tat zur Seite.

Die Einhaltung der Pandemie-Regeln aller Beteiligten haben es uns durchweg ermöglicht, weiter Reparaturen durchführen zu lassen, Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen und sogar Wohnungsbesichtigungen durchzuführen. Ein ausdrückliches Dankeschön noch einmal dafür!

Wir sind auch weiterhin für Sie da! Wenn auch nicht in jeder Angelegenheit persönlich, so erreichen Sie uns telefonisch, per Fax, E-Mail und über unsere Homepage.

Bleiben Sie und Ihre Familien gesund und kommen Sie gut durch die Unwägbarkeiten dieser Krise!

Ihre BEWO

WIR .. WÄRMEN SIE!

SAUBER | REGIONAL | CO₂ - NEUTRAL

RHT Energie GmbH, Stralsunder Chaussee 8, 18528 Bergen auf Rügen
Fon 03838/81 69 - 0 | www.r-h-t.de | info@r-h-t.de



RHT
HAUSTECHNIK | WÄRME | SERVICE
EINSCHALTEN UND WOHLFÜHLEN