

PLUSPUNKTE

8312
APRIL 2023
52. JAHRGANG



SOMMERZEIT IST GARTENZEIT
DIE SCHÖNE JAHRESZEIT BEGINNT

DER INDEXMIETVERTRAG

Bindung der Miethöhe
an die Inflation?

CO2-PREIS AB 2023

Aufteilung zwischen Mietern
und Vermietern

LOCKVOGELANGEBOTE

Manipulation von
Verbrauchern

Geplante Rentenreform: Neues zur Rente im Jahr 2023	4
Tür als neuralgischer Punkt: Urteile zum Thema Schlüssel und Schloss	6
Der Indexmietvertrag: Bindung der Miethöhe an die Inflation?	8
CO2-Preis ab 2023: Aufteilung zwischen Mietern und Vermietern	10
Lockvogelangebote: Manipulation von Verbrauchern	12
FWR-Vorteilswelt	14
Geburtstage	15

Impressum: PLUSPUNKTE wird vom Familien-Wirtschaftsring e. V. (Redaktion: Kyle Trahan, E-Mail: redaktion@fwr-muenster.de; Geschäftsführer: Andreas Hesener), Neubrückenstraße 60, 48143 Münster, Telefon (0251) 4 90 18 0, Telefax (0251) 4 90 18 28, herausgegeben und erscheint (ab 2023) einmal im Tertial. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Layout & Satz: www.kampanile.de, Telefon (0251) 48 39-290. Druck: LD Medienhaus GmbH & Co. KG, Ahaus, Telefon (02561) 697-30. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers oder der Redaktion. Bildnachweise: vsnyder, Ivica Drusany, Khongtham, Tiko, gluschenkoart, kerkezz, Maksym Yemelyanov, denis_vermenko, insta_photos // alle Adobe Stock, co2online.de, papiernetz.de, privat. Genderhinweis: In der vorliegenden Ausgabe PLUSPUNKTE wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Händler“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf alle Geschlechter (w/m/d). Nichts aus dem Inhalt entspricht einer Rechtsberatung.

Liebe Leserinnen und Leser,

endlich beginnt wieder die schöne Jahreszeit!

In der Frühlings- und Sommerzeit treibt es uns regelmäßig in den Garten oder auf den Balkon. Jeder genießt dort die „Freiheit im Freien“ auf seine Weise:

Aktiv bei der Garten- oder Pflanzarbeit oder auch passiv auf der Gartenbank, zum Feiern mit Nachbarn und Freunde oder einfach nur zum Ausruhen, besinnen und genießen.

Die Gartenarbeit hat dabei viele gute Seiten, ist sie doch ein guter Ausgleich zum Berufsleben. In einer Umfrage vor einigen Jahren gaben 41 % der Befragten an: Sie empfinden Gartenarbeit als entspannend und ausgleichend; darüber hinaus sehen weitere 39 % darin eine kreative und schöpferische Tätigkeit.

Aus der täglichen Praxis wissen wir jedoch, dass der Garten und Balkon auch Anlass für Zank und Streit mit dem Nachbarn sein können. Lärm, Grillgeruch und Rauch sowie üppige Vegetation sind oft Streitthemen unter Nachbarn. Die Nachbarrechtsgesetze der Länder haben hier klare Regelungen für ein friedliches Zusammenleben vorgegeben.

Eines ist aber klar: Nachbarschaftsstreit lohnt sich nur in den seltensten Fällen. Etwas Toleranz, Gelassenheit und Nachsicht sind allemal besser als die „dicke Luft am Gartenzaun“. Nachbarschaft bedeutet auch, auf einander zuzugehen; Nachbarschaft ist regelmäßig ein „Geben und Nehmen“.

Und ein guter Nachbar ist unbezahlbar! Gehen Sie gut mit ihm um!

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer und eine gute Nachbarschaft.

Ihr

Andreas Hesener
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied





NEUES ZUR RENTE IM JAHR 2023

von Kyle Trahan

Schon zum Ende des Jahres 2022 gab es Gerüchte darüber, dass es 2023 zu einer Rentenreform kommen könnte. Jetzt haben sich diese Gerüchte bestätigt: Einerseits sollen Rentenbeiträge schon ab diesem Jahr steuerlich voll absetzbar sein, andererseits will die Ampelkoalition auch neue Möglichkeiten zur Privatvorsorge schaffen.

Diese Reformvorhaben stützen sich auf mehrere Grundlagen:

Zum einen gab es zwei neue wegweisende Urteile des Bundesfinanzhofs (Az: X R 20/19 und Az: X R 33/19).

Zusammengenommen lassen sie befürchten, es könnte künftig eine unzulässige Doppelbesteuerung der Rente drohen, soweit Renten künftig nicht anders versteuert werden.

Eine Doppelbesteuerung liegt dann vor, wenn Rentner Auszahlungsbeträge im Verlauf des restlichen Lebens nicht mindestens in der Summe steuerfrei erhalten, die schon von vornherein steuerpflichtig eingezahlt wurde. Der gesamte steuerfreie Betrag lässt sich dadurch errechnen, dass man den steuerfreien Betrag für das Renteneintrittsjahr mit der Anzahl an Jahren multipliziert, die der restlichen statistischen Lebens-

erwartung entspricht. Ab Renteneintritt entsprechen 17 Jahre dieser Anzahl.

Beispiel: Wer 2020 in Rente ging, erhält 20% der Rente steuerfrei. Lagen 2020 die Rentenbezüge insgesamt bei 30.000 €, so waren demnach im Jahr 2020 6.000 € davon steuerfrei.

Man multipliziert dann diese 6.000 € mit 17 Jahren (statistische restliche Lebenserwartung). Demnach hat man im Verlauf des restlichen Lebens einen steuerfreien Gesamtbetrag von 102.000 €. Sollte man aber vor Renteneintritt mehr als diesen Betrag steuerpflichtig eingezahlt haben, so liegt eine Doppelbesteuerung vor.

In den von den Urteilen behandelten Fällen war zwar keine solche Doppelbesteuerung zu sehen, die Richter ahnten jedoch Anhaltspunkte für spätere verfassungswidrige Versteuerungen.

Dazu gab es schon seit langem Bedenken, dass das sogenannte „Rentenniveau“ beim derzeitigen Rentensystem nicht dauerhaft gesichert werden könnte. Das Rentenniveau betrifft das Verhältnis der Sicherungskraft von Rentenbezügen zu der Sicherungskraft von Löhnen. Momentan liegt das Rentenniveau bei 48%. Sollte dieser Prozentsatz sinken, könnten manchen Rentnern Existenzängste drohen. Im Hinblick auf den altersbezogenen demographischen Wandel erscheint fraglich, ob es ausreichend Rentenbeitragszahlende geben wird, um die Rentenkasse weiterhin auf dem derzeitigen Rentenniveau zu stützen.

Aus diesen Gründen will die Ampelkoalition schon jetzt eingreifen, um das Rentensystem zu reformieren.

Nach Angaben von Bundesarbeitsminister Hubertus Heil (SPD) muss das Rentenniveau bis mindestens 2025 weiterhin bei 48% bleiben, denn ein Absinken ist solange gesetzlich ausgeschlossen. Ferner weist er aber darauf hin, dass das Rentenniveau auch dauerhaft gesichert werden muss. Dazu soll künftig die gesetzliche Rente seiner Ansicht nach durch eine Aktienrente gestärkt werden. Hierzu sollen private Geldanlagen eingesetzt werden, um das Rentenniveau dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Diese geplante Rentenreform ließe sich auch im Koalitionsvertrag verankern. Dort heißt es, es solle für die Aktienrente eine jährliche Aufstockung in Höhe von 10 Milliarden Euro über 15 Jahre erfolgen. Dabei verweist Bundesarbeitsminister Heil auf das schwedische Rentensystem als Vorbild, wobei die schwedische Bevölkerung nicht nur Beiträge zu einer staatlichen Grundrente, sondern auch noch weitere 2,5% des Brutto-

einkommens in staatliche oder private Fonds einzahlen muss.

Im Übrigen sollen nach Angaben des Bundesfinanzministers Christian Lindner (FDP) auch schon ab 2023, und nicht – wie ursprünglich geplant – erst ab 2025, Rentenbeiträge voll absetzbar sein. Dafür werden die späteren Rentenbezüge versteuert. Hierdurch soll eine Doppelbesteuerung vermieden werden.

Die Vorhaben bezüglich der Rentenreform sind auf einige Kritik gestoßen. Gundula Roßbach, Präsidentin der Deutschen Rentenversicherung, wies darauf hin, dass ein Kapitalstock von 10 Milliarden Euro mit Blick auf einen jährlichen Haushalt von 340 Milliarden Euro vergleichsweise klein erscheine. Dazu warnte die Vorstandsvorsitzende des Sozialverbandes Deutschland (SoVD) Michaela Engelmeier: „Die Menschen brauchen für ihre Altersvorsorge Sicherheit. Dafür ist das umlagefinanzierte System der gesetzlichen Rentenversicherung die beste Option.“ Hingegen betont Bundesarbeitsminister Heil, die Rente solle künftig durch drei Quellen gefördert werden: aus einer gesetzlichen Aktienrente, aus Rentenbeiträgen und aus dem entsprechenden Steuerzuschuss.





TÜR ALS NEURALGISCHER PUNKT

URTEILE DEUTSCHER GERICHTE ZUM THEMA SCHLÜSSEL UND SCHLOSS

Sie sind klein und unauffällig, doch Haus- und Wohnungsschlüssel zählen zu den wichtigsten Bestandteilen einer Immobilie. Gehen sie verloren, sind sie nicht funktionstüchtig oder werden sie nach Vertragsende nicht korrekt abgegeben, droht großer Ärger. Der Infodienst „Recht und Steuern“ der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile dazu vor. Das Spektrum der damit befassten Instanzen reicht vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof.

Urteile im Detail:

Der Eigentümer einer Immobilie muss mit dem Beginn von Sanierungsarbeiten abwarten, bis ihm der Mieter die Schlüssel übergeben hat. Hält er sich nicht daran, kann der Bewohner des Objekts eine einstweilige Verfügung gegen ihn auf Wiederherstellung der Wohnbarkeit erwirken. Dies stellte das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 222 C 84/20) in einem Zivilprozess fest.

Manchmal ist ein Schlüsselverlust nicht nur ein Problem für den Betroffenen, sondern für eine ganze Reihe von Menschen – nämlich alle Mietparteien oder Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Besteht nach einem Schlüsseldiebstahl aus einem PKW eine konkrete Missbrauchsgefahr durch Dritte, also ein unbefugtes Betreten, dann kann es teuer werden. Das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 4 U 665/19) entschied, dass eine neue Schließanlage auf Kosten des Schädigers eingebaut werden könne.

Anders sieht es aus, wenn der Schlüssel zwar verloren ging, aber eine konkrete Zuordnung zu einer bestimmten Immobilie nahezu unmöglich scheint. Der Sohn einer Mieterin hatte sein Exemplar auf einem weit vom Wohnort entfernten Sportlager verloren – ohne jeden Bezug zur Hausadresse. Nach Meinung des Amtsgerichts Bautzen (Aktenzeichen 20 C 207/19) bestand

keine konkrete Gefahr eines Missbrauchs, die Mieter mussten deswegen nicht den Austausch der kompletten Schließanlage bezahlen.

Man kann von einem Mieter erwarten, dass er sich nach Vertragsende nach Kräften bemüht, seine Schlüssel zurückzugeben. Hat er allerdings erfolglos versucht, mit dem Vermieter einen Termin zur Übergabe zu vereinbaren, dann hält das Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen 1 U 25/18) auch eine andere Methode für erlaubt. Es reiche, wenn er nach der Räumung der Mietsache die Schlüssel dem Wachdienst des Objekts überreiche.

Die Schlüssel einfach unangekündigt in den Briefkasten des Eigentümers zu werfen, entspricht nicht einer korrekten Rückgabe. Das Landgericht Krefeld (Aktenzeichen 2 T 27/18) hält den Vorgang nur für ordnungsgemäß, wenn zuvor in angemessenem Umfang versucht worden war, den Vermieter über die bevorstehende Rückgabe in Kenntnis zu setzen.

Wenn jemand eine Eigentumswohnung erworben und zuvor der Mieter des Voreigentümers die Schlüssel verloren hat, dann haftet der neue Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 318 S 79/15) verurteilte einen Wohnungseigentümer dazu, für die Kosten des Austauschs der Schließanlage aufzukommen. Die Eigentümergemeinschaft hatte beschlossen, dass der Austausch vorzunehmen sei.

Eigentümer einer Immobilie sind grundsätzlich nicht berechtigt, einen oder gar mehrere Schlüssel eines vermieteten Objekts einzubehalten. Das Amtsgericht Frankfurt (Aktenzeichen 33 C 1156/16) machte einem Eigentümer klar, dass dies nicht einmal für Notfälle erlaubt sei. Konkret ging es um einen Haustürschlüssel mit Zugang zum Treppenhaus und zu einem Bodenraum.

Ob der Eigentümer eines Grundstücks vom Inhaber eines Geh- und Fahrrechts das nächtliche Versperren eines Tores fordern kann, ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 184/14) nicht verbindlich für alle derartigen Fälle zu entscheiden. In diesem Fall sollte das Tor zwischen 22 Uhr und 7 Uhr geschlossen werden. Der BGH betonte, das Gericht müsse eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen vornehmen und sich immer auf den Einzelfall beziehen.

Übersteigt die Abrechnung eines Schlüsselnotdienstes den üblichen Marktpreis um mehr als das Doppelte, kann eine Strafbarkeit wegen Wucher vorliegen. Dieses Grundsatzurteil sprach der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen 1 StR 113/19). Wer Beträge in dieser Höhe verlange, der nutze eindeutig die Zwangslage von Immobilienbesitzern aus.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)





DER INDEXMIETVERTRAG:

BINDUNG DER MIETHÖHE AN DIE INFLATION?

von Kyle Trahan

Bei einem Indexmietvertrag koppelt sich die Miethöhe an die bundesweite Teuerungsrate. Ihn wollen einige Stimmen im Bundestag verbieten, mit der Begründung, dass solche Mietverträge den bereits gespannten Wohnungsmarkt weiter übersteuern ließen.

Ein Indexmietvertrag ist ein Mietvertrag, der die Miethöhe nach der Inflationsrate im Rahmen vom Verbraucherpreisindex bemisst. Die gesetzliche Grundlage hierfür befindet sich in § 557b Absatz 1 BGB, wobei der Indexmietvertrag unter dem Begriff „Indexmiete“ gefasst wird. Dabei muss der Vermieter mit dem Mieter die Bindung der Miethöhe an den Verbraucherpreisindex schriftlich vereinbaren.

Dazu muss als Grundlage für Mieterhöhungen bzw. Mietsenkungen zwingend der bundesweite Verbraucherpreisindex (nachfolgend VPI) vom Statistischen Bundesamt verwendet werden. Maßstab der Entwicklung der Inflation ist immer die jährliche Teuerungsrate im Verhältnis zum Geldwert bei Mietbeginn.

Ein Beispiel: Die Miethöhe beträgt zunächst 300 Euro und die Mietzeit beginnt am 1. Januar 2022, also ist die jährliche Teuerungslage seit dem 1.1.2022 die Basis von Änderungen der Miethöhe im Jahre 2023 (wie auch in allen nachfolgenden Jahren). Im Jahre 2022 be-

trug die jährliche Teuerungsrate nach dem VPI +7,9%. Der Vermieter kann dann die Miete ab Beginn 2023 entsprechend um 7,9% erhöhen, also auf 323,70 Euro.

Sollte im Verlauf des Jahres 2023 eine Inflationsrate von +6% im Verhältnis zum 1.1.2022 bestimmt werden (denn Anfang 2022 begann die Mietzeit), so muss der Vermieter Ende 2023 neu berechnen: 300 Euro bei Mietbeginn multipliziert mit einer Erhöhung von 6% ergibt dann eine neue Miethöhe von 318 Euro, die ab Anfang des Jahres 2024 zu entrichten ist.

Sollte dann im Verlauf des Jahres 2024 eine Inflationsrate von +8% im Verhältnis zum 1.1.2022 vorliegen, so würde der Vermieter entsprechend neu berechnen: 300 Euro bei Mietbeginn multipliziert mit einer Erhöhung von 8% ergibt ab Anfang 2025 eine neue Miethöhe von 324 Euro.

Der VPI kann kostenlos auf [destatis.de](https://www.destatis.de) abgerufen werden. Wenn danach eine Mieterhöhung bzw. Mietsenkung in Betracht kommt, so hat der Vermieter händisch die Änderung der Miethöhe mittels der prozentualen jährlichen Veränderung des VPI zu berechnen und den Mieter entsprechend vorab in Textform zu informieren, § 557b Absatz 3 Satz 1 BGB. Selbst wenn Vermieter den Mieter über Mietsenkungen nicht informieren,

haben Mieter immerhin einen Anspruch auf eine entsprechend reduzierte Miete nach § 557b Absatz 1 BGB.

Änderungen der Miethöhe wegen des VPI dürfen nur einmal jährlich ab einem Jahr seit Mietbeginn erfolgen, wobei auch sonstige Mieterhöhungen, soweit sie zulässig sind, auch öfter erfolgen dürfen, § 557b Absatz 2 Satz 1 BGB.

Sonstige Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen sind jedoch weitgehend unzulässig. Mieterhöhungen wegen Anpassung zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausgeschlossen, § 557b Absatz 2 Satz 3 BGB, wie auch die meisten Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, § 557b Absatz 2 Satz 2 BGB. Eine Ausnahme bei Modernisierungsmaßnahmen besteht demnach nur dann, wenn vom Vermieter durchgeführte bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, eine weitere Mieterhöhung erfordern. Anderweitige vertragliche Vereinbarungen sind unwirksam, soweit diese zulasten des Mieters erfolgen, § 557b Absatz 5 BGB.

Die Vorteile für Mieter: Sie können die meisten Mieterhöhungen in der Praxis viel leichter (und auch viel genauer) vorausschauen, und die Miethöhe kann sich bei einer reduzierten Inflationsrate im Vergleich zu der Teuerung bei Mietbeginn auch senken. Dazu steigen an manchen Orten die ortsüblichen Mieten bei normalen Mietverträgen schneller als die bundesweiten Lebenshaltungskosten. Insofern können einige Mieter durch Indexmietverträge sparen.

Indexmietverträge können für Mieter aber auch nachteilige Auswirkungen haben. Wenn die bundesweiten

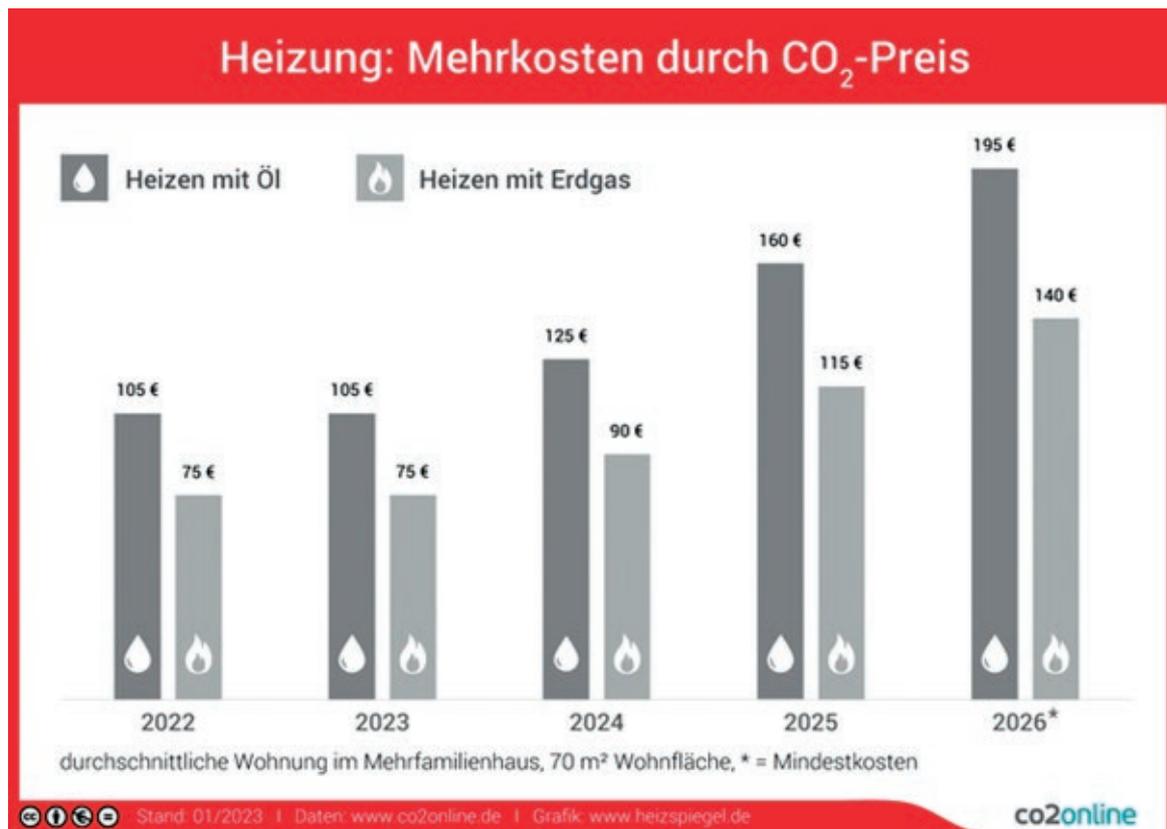
Lebenshaltungskosten die landesweiten Lebenshaltungskosten übersteigen, so können entsprechende Mieterhöhungen eine besondere Belastung darstellen. Und selbst wenn sich die bundesweiten und landesweiten Lebenshaltungskosten gleichen, stellt die Teuerung nach dem VPI Mietern bereits beim Kauf von Lebensmitteln und sonstigen alltäglichen Notwendigkeiten erhebliche Herausforderungen. Zudem ist die vertraglich vereinbarte Miethöhe bei Indexmietverträgen in der Praxis häufig ohnehin viel höher als die ortsübliche Miete. Entsprechend können viele Mieter die Vorteile vom Ausschluss von Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete eigentlich nicht genießen.

Deshalb plädiert die wohnungspolitische Sprecherin der Linke-Fraktion, Caren Lay, für ein Verbot von neuen Indexmietverträgen. Seitens der Grünen meint Fraktionschefin Katharina Dröge, dass diese Vertragsart „ein Problem [ist], das wir angehen müssen.“

Die Koalitionsparteien im Bundestag wiesen im November 2022 einen von den Linken gestellten Antrag auf ein Verbot von neuen Indexmietverträgen ab. Laut Verbandschef des Vermieterverbands Haus & Grund Kai Warnecke ergibt sich die Spannung des Wohnungsmarktes hierzulande nicht aus der Verwendung von Indexmietverträgen, sondern vielmehr daraus, dass es „schlicht und einfach zu wenige Wohnungen gibt“.

In der Bundesrepublik sind allerdings gerade einmal 2 % aller abgeschlossenen Wohnraummietverträge Indexmietverträge.





CO₂-PREIS:

AUFTEILUNG ZWISCHEN MIETERN UND VERMIETERN AB 2023

Der CO₂-Preis ist eine Abgabe auf Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Benzin und Diesel. Mit den Einnahmen werden klimafreundliches Verhalten und entsprechende Technologien gefördert. Die Abgabe wird seit dem 1. Januar 2021 erhoben.

Bei vermieteten Wohnungen und Häusern mussten die zusätzlichen Heizkosten bis zum Jahr 2023 zu 100 Prozent von den Mietern getragen werden. Seit dem 1. Januar sind bis zu 95 Prozent von den Vermietern von Wohngebäuden zu zahlen – je schlechter die Energiebilanz (CO₂-Ausstoß je Quadratmeter), desto mehr.

Für die Jahre 2022 bis 2025 ist der CO₂-Preis per Gesetz festgeschrieben. Wegen der gestiegenen Energiepreise wurde die weitere Erhöhung ab 2023 um je ein Jahr verschoben:

- 2022: 30 Euro je Tonne CO₂
- 2023: 30 Euro je Tonne CO₂
- 2024: 35 Euro je Tonne CO₂
- 2025: 45 Euro je Tonne CO₂

Ab dem Jahr 2026 gilt ein Korridor von 55 bis 65 Euro. Danach soll sich der Preis frei am Markt bilden. Am freien Markt lag der europäische CO₂-Preis (ECX EUA) im Jahr 2022 zwischen rund 52 und 94 Euro.

Wie hoch ist der CO₂-Preis fürs Heizen?

Die zusätzlichen Kosten durch den CO₂-Preis fürs Heizen unterscheiden sich je nach Verbrauch und Energieträger. Letztere sorgen für unterschiedlich viel CO₂-Ausstoß. Wer mit Heizöl heizt, zahlt deswegen mehr. Entscheidend ist auch der Sanierungsstand: In unsanierten Gebäuden wird es teurer als in sanierten. Seit

2023 wird der CO₂-Preis fürs Heizen in vielen Fällen zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt.

In einer durchschnittlichen Wohnung liegen die Mehrkosten im Jahr 2022 und 2023 je nach Energieträger und Heizsystem bei ...

- Heizöl: 105 Euro
- Erdgas: 75 Euro
- Fernwärme: 55 Euro

Bis zum Jahr 2026 steigen die zusätzlichen Kosten weiter an:

- Heizöl: 195 bis 235 Euro
- Erdgas: 140 bis 165 Euro
- Fernwärme: 100 bis 115 Euro

Bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus mit 110 statt 70 Quadratmetern Wohnfläche sind die Kosten entsprechend höher:

- Heizöl: 180 Euro (2022 und 2023),
330 bis 390 Euro (2026)
- Erdgas: 135 Euro (2022 und 2023)
250 bis 295 Euro (2026)

Kein CO₂-Preis fällt bei Wärmepumpen und Biomasse wie Holzpellets, Hackschnitzel oder Scheitholz an. Nutzer von Wärmepumpen profitieren zusätzlich vom CO₂-Preis: Denn die Einnahmen werden genutzt, um die EEG-Umlage auf Strom erst zu deckeln und dann abzuschaffen: im Jahr 2021 auf 6,5 Cent je kWh, im Jahr 2022 auf 3,7 Cent. Seit 1. Juli 2022 ist die EEG-Umlage komplett entfallen.

Wie werden die CO₂-Kosten ab 2023 aufgeteilt?

Seit 1. Januar 2023 sind die CO₂-Kosten aufzuteilen. Die Gebäude werden dazu in zehn Stufen eingeteilt. Je höher der CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter, desto mehr müssen die Vermieter*innen zahlen:

- Bei mehr als 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr übernehmen die Vermieter 95 Prozent und die Mieter 5 Prozent der CO₂-Kosten.
- Bei sehr effizienten Gebäuden (unter 12 kg, ab Effizienzhaus-Standard 55: EH55) müssen die Mieter die Kosten weiterhin zu 100 Prozent übernehmen.

Ausnahmen gibt es für Gebäude mit Denkmalschutz und in Milieuschutz-Gebieten. Denn dort sind Sanierungen nur eingeschränkt erlaubt. Für Geschäfte, Bürogebäude und andere Nichtwohngebäude gilt das Stufenmodell noch nicht: Die Kosten werden vorläufig zur Hälfte aufgeteilt, wenn es keine andere vertragliche Vereinbarung gibt. Für Nichtwohngebäude soll es aber ebenfalls ein Stufenmodell geben, sobald alle dafür nötigen Daten vorliegen.

CO₂-Preis seit 1. Januar 2023: 10-Stufen-Modell

So sieht die Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter von Wohngebäuden seit diesem Jahr aus. Entscheidend ist der Wert für CO₂ pro Quadratmeter und Jahr (CO₂/m²a):

Stufe	Mieter*in	Vermieter*in	CO ₂ /m ² a
1	100 %	0 %	< 12 kg
2	90 %	10 %	12–< 17 kg
3	80 %	20 %	17–< 22 kg
4	70 %	30 %	22–< 27 kg
5	60 %	40 %	27–< 32 kg
6	50 %	50 %	32–< 37 kg
7	40 %	60 %	37–< 42 kg
8	30 %	70 %	42–< 47 kg
9	20 %	80 %	47–< 52 kg
10	5 %	95 %	> 52 kg

In welche Stufe das eigene Gebäude fällt, steht ab 2023 in der Heizkostenabrechnung.

Ist für Biogas ein CO₂-Preis zu zahlen?

Grundsätzlich gilt der CO₂-Preis auch für Biobrennstoffe wie Biogas oder Biodiesel. Sie waren jedoch in den Jahren 2021 und 2022 davon befreit. Seit dem Jahr 2023 gilt die Befreiung nur noch für echtes Biogas und andere echte Biobrennstoffe.

Deren Erzeuger müssen dann belegen, dass das Gas nachhaltig ist: etwa aus der Vergärung von Abfällen oder bestimmten Ackerpflanzen. Für dieses Biogas fällt auch weiterhin kein CO₂-Preis an.

(Quelle: co2-online)



„LOCKVOGELANGEBOTE“:

MANIPULATION SEITENS ONLINE-HÄNDLER UND INFOS FÜR VERBRAUCHER

von Kyle Trahan

Viele Firmen haben in den letzten Jahrzehnten mittels sogenannter „Online-Shops“ („Läden im Netz“) die Möglichkeit aufgegriffen, sich durch das Internet weltweit auszubreiten und dadurch den eigenen Umsatz zu vergrößern. Manche Unternehmen haben den technologischen Fortschritt aber auch als Gelegenheit angesehen, Verbraucher auszunutzen, vor allem durch sogenannte „Lockvogelangebote“. Wie funktioniert das, und was kann man als Verbraucher dagegen tun?

„Lockvogelangebote“ sind Angebote, die als auffallend preisgünstig beworben sind, obwohl sie nicht als Sonderangebote gekennzeichnet sind. An sich sind solche An-

gebote nicht missbräuchlich. Manche Unternehmen machen sie aber auch dann, wenn das beworbene Produkt nur noch in einer unzureichenden Menge (oder manchmal sogar überhaupt nicht mehr) vorhanden ist. So kann es dazu kommen, dass Sie ein Produkt bestellen, das gar nicht ankommt, selbst wenn Sie bereits gezahlt haben.

Im Regelfall handelt es sich bei solchen Werbungen um eine Offerte, die normalerweise – juristisch betrachtet – als *Aufforderung zur Abgabe eines Angebots* angesehen würde. Eine solche Offerte – eine sogenannte „*invitatio ad offerendum*“ – führt normalerweise dazu, dass der Verkäufer nicht unmittelbar dazu verpflichtet ist, seinem

Angebot nachzukommen, wenn der Käufer dies annimmt. Denn diese Aufforderung seitens des Verkäufers stellt kein verbindliches Angebot dar. Dies schließt sämtliche Ansprüche des Käufers regelmäßig aus, selbst wenn der Käufer auf „Kaufen“ klickt und eine Zahlung per Vorkasse vornimmt. Aber das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) – das nicht nur für Online-Shops, sondern auch für alle Unternehmer gilt – schafft glücklicherweise **Sonderregeln**, die Käufer und sonstige Vertragspartner in solchen Fällen besonders schützen.

Dabei ist Werbung auf Online-Shops grundsätzlich nicht als unverbindliche *invitatio ad offerendum*, sondern vielmehr **doch** als rechtsbindendes Angebot anzusehen. Wenn Sie bei einer solchen Werbung also auf „Jetzt kaufen“ klicken und zahlen, so liegt zwischen Ihnen und dem Online-Händler grundsätzlich ein Vertrag vor. Der Online-Händler ist ferner dazu verpflichtet, sicherzustellen, dass er nur dann Angebote im Online-Shop macht, wenn die Ware für einen angemessenen Zeitraum noch in einer ausreichenden Menge verfügbar ist (Anhang zu § 3 Absatz 3 UWG). Sonst gilt das Lockvogelangebot als unzulässig.

Wann die Voraussetzungen erfüllt sind, hängt davon ab, um was für ein Produkt es sich handelt und was man im Einzelfall vernünftigerweise erwarten dürfte. Meistens wird im Zweifel davon ausgegangen, ein zweitägiger Zeitraum reiche aus. Der Online-Händler muss sich ständig bewusst machen, welche Menge des beworbenen Produkts noch vorrätig ist und für wie lange, und – falls nötig – das Angebot unterlassen, wenn er sonst gegen das UWG verstoßen würde. Dazu muss der Online-Händler dem Verbraucher bei der Werbung klar machen, dass das beworbene Produkt noch vorrätig ist, wobei nach einem BGH-Urteil aus 2009 der Zusatz „solange der Vorrat reicht“ genügen kann (Az: I ZR 224/06).

Dieser Zusatz entbindet den Online-Händler jedoch nicht von der Pflicht, die Ware tatsächlich für einen angemessenen Zeitraum in einer ausreichenden Menge zur Verfügung zu stellen.

Verbraucher sollten deshalb sehr genau auf den angezeigten Lieferzeitpunkt achten, damit sie sich rechtzeitig an den Online-Händler wenden können, falls das beworbene Produkt nicht ankommt. Soweit der Online-Händler dann den Versand mit der Begründung ablehnt, das Produkt sei nicht mehr vorrätig, so haben Sie grundsätzlich ein Rücktrittsrecht nach § 323 I BGB. Dann können Sie entsprechend den gezahlten Kaufpreis zurückverlangen, § 346 I BGB.

Möglicherweise kommen auch Schadensersatzansprüche nach §§ 280 ff. BGB in Betracht. Bei Vor-

liegen eines Lockvogelangebots, bei dem eine Ware für einen angemessenen Zeitraum **nicht oder nicht mehr** in einer ausreichenden Menge **verfügbar** ist, hat der Verbraucher jedoch keinen Anspruch auf **die Ware selbst** – selbst dann, wenn bereits gezahlt wurde. Denn der Online-Händler kann nicht dazu verpflichtet werden, dem Käufer ein nichtvorrätiges Produkt zu übergeben und übereignen.

Jedoch muss der Online-Händler in solchen Fällen mit einem wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch des Käufers rechnen, § 8 Absatz 1 Satz 1 UWG.

Weniger aufwendig ist die Rückabwicklung des Vertrags für den Verbraucher dann, wenn dieser nicht schon per Vorkasse gezahlt hat – so führt der Anspruch aus § 346 I BGB dann dazu, dass der Verbraucher bei Erklärung des Rücktritts lediglich nichts zu zahlen hat. Er muss dann auch keine Rücküberweisung eines schon gezahlten Preises vom Online-Händler abwarten und muss auch nicht gegen diesen notfalls gerichtlich vorgehen, um das Geld zurückzubekommen.



DIE NEUE FWR-VORTEILSWELT

TOP-AKTIONEN UND RABATTE FÜR MITGLIEDER
DES FAMILIEN-WIRTSCHAFTSRING E.V. (FWR)

von Kyle Trahan

Als FWR-Mitglied erhalten Sie einen exklusiven Zugang zur FWR-Vorteilswelt. Sie erwarten dauerhaft spannende Rabatte von bis zu 30% bei mehr als 150 Premium-Marken und über 1.800 Cashback-Partnern. Entdecken Sie Produkte aus den Bereichen des täglichen Bedarfs, Mode & Accessoires, Freizeit & Reise, Technik und vieles mehr! Es kommen auch immer wieder neue Anbieter hinzu.

Doch Sie können nicht nur sparen, sondern auch Gutes tun. 25% der Einnahmen aus der FWR-Vorteilswelt werden an gemeinnützige Projekte gespendet – ganz nach dem Motto: Shoppen, Sparen, Spenden!

Die FWR-Vorteilswelt ist ...

- ... vorteilhaft: Durch eine große Gemeinschaft und den Verzicht auf Zwischenhändler genießen Sie große Einkaufsvorteile.
- ... sicher: Hohe Sicherheitsstandards mit Servern in Deutschland.
- ... sparsam mit Daten: Geshoppt und gezahlt wird bei Rabatt-Anbietern. Sie entscheiden, wem Sie Ihre Daten anvertrauen.
- ... hilfreich: Regelmäßige Spenden unterstützen gemeinnützige Projekte.

Erfahren Sie mehr über die exklusiven Angebote und melden Sie sich unter folgendem Link an:

fwr-muenster.mitglieder-benefits.de/login

Halten Sie dazu bitte Ihre Mitgliedsnummer bereit!



WIR GRATULIEREN ...

Gerne wollen wir an dieser Stelle besondere Geburtstage betonen. Bei der Größe unseres Verbandes ist es aber leider nicht möglich, alle Mitglieder namentlich zu würdigen. Deshalb möchten wir die Personen hervorheben, die eine besondere Jahreszahl vollendet haben. Im 1. Tertial dieses Jahres vollenden 432 Mitglieder das

75. Lebensjahr, 558 Mitglieder das 80. Lebensjahr, 560 Mitglieder das 85. Lebensjahr, und sogar 345 Personen werden 90 Jahre oder noch älter.

An dieser Stelle sagen wir: Herzlichen Glückwunsch und alles Gute für das neue Lebensjahr! Bleiben oder werden Sie gesund!

Besonders gratulieren wir unseren ältesten Mitgliedern, die wir namentlich aufführen:

Hofmann, Elfriede	90	Sommer, Peter	90	Linhart, Wilhelm	90	Mader, Zlata	96
Schmidt, Hannelore	90	Weis, Anna	90	Mahr, Karl Heinz	90	Wüst, Lydia	96
Langen, Werner	90	Feuerer, Henriette	90	Schüle, Heinz	90	Matthes, Gertrud	96
Gotschy, Theresia	90	Rexroth, Lilly	90	Werner, Rosina	90	Birkner, Else	96
Brünner, Werner	90	Schulenberg, Maria	90	Neininger, Josef	90	Nowack, Anneliese	96
Kreß, Anna	90	Zielke, Elli	90	Mika, Ingeborg	90	Raspe, Ursula	96
Spahn, Guenther	90	Lösch, Elisabeth	90	Willershausen, Hildegard	90		
Müller, Helga	90	Grill, Lieselotte	90	Enke, Ingeborg	90	Österreicher, Katharina	97
Reifenrath, Margarete	90	Wisbar, Ellen	90	Heberling, Margarete	90	Nehls, Margret	97
Arning, Gertrud	90	Schletter, Alfred	90	Mittner, Josef	90	Geisberger, Gertrude	97
Leider, Waltraud	90	Mayer, Maria	90	Kohl, Ursula	90	Wimbauer, Wilhelmine	97
Wagener, Christel	90	Hüttl, Elsbeth	90	Asprion, Hannelore	90	Pump, Ilse	97
Funke, Katharina	90	Supplie, Irmgard	90		90	Dürksen, Anna	97
Kemmler, Else	90	Rameil, Edith	90	Guschewski, Klara	90	Quent, Walter	97
Hummel, Josefine	90	Mäusl, Rosemarie	90	Glowna, Elsbeth	90	Lorenz, Monika	97
Zils, Günter	90	Uschold, Hedwig	90	Rudolf, Roland	90	Puhlmann, Sophie	97
Richter, Ruth	90	Lang, Helmut	90	Wiedenhöft, Waltraud	90	Müller, Hildegard	97
Sczygiol, Helene	90	Liemann, Edeltraut	90	Rauschkolb, Lore	90	Mauersberger, Klaus	97
Porada, Ruth	90	Raabe, Paul	90	Gabriel, Doris	90	Fiedler, Marie	97
Gronow, Eva	90	Ritzler, Hedwig	90	Zwenzner, Eva	90	Kortmann, Ingeborg	97
Jäger, Betty	90	Obermayer, Oskar	90	Pister, Ella	90	Zschwinzert, Gerhard	97
Schroll, Otto	90	Miesauer, Korinda	90	Hellmich, Anni	90		
Becker, Gisela Erna	90	Resch, Josef	90	Druskat, Ilse	90	Schobert, Luise	98
Kreller, Hildegard	90	Heck, Gertrud	90	Szabo, Katharina	90	Heil, Frieda	98
Stickdorn, Rudolf	90	Wehrheim, Irma	90	Striebeck, Marga	90	Hahn, Dorothea	98
Frey, Theresia	90	Hartfelder, Waldemar	90	Mahlmann, Edmund	90	Strobl, Marianne	98
Wedler, Fritz	90	Nielsen, Ingrid	90	Schwarz, Emma	90	Guhl, Gerda	98
Neubauer, Wolfgang	90	Hacker, Franz	90	Benz, Helga	90		
Schnitzer, Margret	90	Niedenhoff, Betty	90	Hohenegger, Gisela	90	Konzack, Lina	99
Zang, Reinhold	90	Klug, Anneliese	90	Stiefenhofer, Elsa	90	Pfandl, Verena	99
Siegmund, Doris	90	Geiger, Werner	90	Gegner, Gerda	90		
Ventker, Friedhelm	90	Scherzer, Luise	90	Rau, Eleonore	90	Falter, Amalie	100
Siersch, Adolfine	90	Wietschorke, Franz	90	Hüttner, Gerda	90	Mewes, Gertrud	100
Fiederling, Betty	90	Spöhrer, Hanna	90		90	Zoll, Magdalena	100
Wolfram, Ilse	90	Reicherzer, Olga	90	Speck, Anni-Frieda	90		
Tuma-Galovic, Ljubica	90	Lang, Veronika	90	Wacker, Margot	90	Guttman, Auguste	101
Greither, Adolf	90	Schwartau, Werner	90	Mühl, Anni	90		
Meier, Anna	90	Görke, Gertrud	90	Perseke, Barbara	90	Heinzelmann, Lina	102
Eichstätter, Willy	90	Knauf, Hugo	90	Biro, Erna	90		

LIEBE „PLUSPUNKTE“ LESERINNEN UND LESER, WUSSTEN SIE´S SCHON?

Die Herstellung von 100 Blatt DIN-A4-Papier verbraucht 1,5 kg Holz, 26 Liter Wasser und 5,4 kWh Energie. Der CO₂ Ausstoß liegt bei 500 Gramm. Daher haben wir uns entschlossen, unseren Leserinnen und Lesern die Möglichkeit anzubieten, unsere Zeitung in digitaler Form zu erhalten.

Wenn Sie zukünftig auf die Zusendung der Zeitung verzichten möchten und lieber die papierlose Version wünschen, teilen Sie uns das bitte mit. Wir ändern dann gerne das Versandverfahren. Senden Sie einfach eine kurze E-Mail-Nachricht an: info@fwr-muenster.de oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Rufnummer 0800/0221000 an.

Die immer aktuelle Ausgabe finden Sie auch auf unserer Internetseite www.fwr-muenster.de als Download.

NACHHALTIGKEITSRECHNER

Papierverbrauch		500 Blatt DIN A4				
	Altpapier kg	Holz kg	Wasser l	Energie kWh	CO ₂ -eq kg	
Frischfaserpapier	0,00	7,47	125,61	32,43	2,42	
Recyclingpapier	2,79	0,00	27,94	10,40	2,05	
Einsparung	-	7,47	97,67	22,04	0,37	
%	-	100	78	68	15	