



## Bundesverdienstkreuz für unser Vorstandsmitglied Dr. Franz-Georg Rips

Am 9. September 2022 wurde Dr. Franz-Georg Rips in seinem Wohnort Erftstadt das Bundesverdienstkreuz am Bande verliehen, das er sich durch sein Engagement vor allem im sozial- und kommunalpolitischen Bereich erworben hat.

Die Liste der Verdienste und Tätigkeiten des ehemaligen ehrenamtlichen Bürgermeisters von Erftstadt ist so derart lang, dass sie an dieser Stelle nicht vollständig aufgeführt werden kann. Der promovierte Jurist wurde 1995 hauptamtlicher Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, 2007 wurde er dann zu dessen ehrenamtlichem Präsidenten gewählt. Dieses Amt übte er bis 2019 aus. In diesem Jahr wurde er auch als erster und einziger Präsident einstimmig zum Ehrenpräsidenten ernannt. Während seiner 24 Jahre als Bundesdirektor und fortgesetzt als Präsident des DMB ist es ihm gelungen, die Integration der im Zuge der Wiedervereinigung entstandenen und wiedergegründeten Mietervereine in den fünf neuen Ländern zur allseitigen Zufriedenheit durchzuführen. Mit besonderem Engagement hat er die Vereine bei Gesprächen und im Austausch mit den Städten und Gemeinden unterstützt. Ihm lag dabei die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum besonders am Herzen. Aufgrund seines großen Sachverstandes war er auch an

mehreren Mietrechtsreformen maßgeblich beteiligt und hat am Zustandekommen verschiedener mietrechtlicher Kommentare mitgewirkt.

Darüber hinaus ist er seit 2010 ehrenamtlicher Vorsitzender der Rechtsschutzversicherung AG des DMB. Erwähnt werden sollte auch, dass er seit 1982 Mitglied im Stiftungsvorstand des Verwaltungsrates der Stiftung Marien-Hospital-Erftstadt-Frauenthal ist. Durch sein Engagement ist es selbst in schwierigen Zeiten gelungen, die Stiftung und ihre Einrichtungen zu erhalten und das Krankenhaus zu einem verlässlichen Zentrum der Nachversorgung zu machen. Außerdem hatte Rips maßgeblichen Anteil am Neubau des Altenpflegeheimes am selben Standort. Er ist darüber hinaus ehrenamtlicher Geschäftsführer der „Hosta gGmbH stationäres Hospiz“.

Seit mehr als 44 Jahren ist Franz-Georg Rips Mitglied im Mieterverein Köln, dessen Vorstand er seit 1994 angehört und die dort gefällten Beschlüsse mit seinen intelligenten Beiträgen bereichert und entscheidend beeinflusst. Sein enormes Wissen, seine großen Erfahrungen helfen uns. Wir profitieren von seinen klugen Analysen, die gleichzeitig von tiefer Menschlichkeit geprägt sind.

Man merkt, wie ihm die Nöte und Sor-



gen der Mieterinnen und Mieter am Herzen liegen, die er in den langen Jahren seiner anwaltlichen Tätigkeit aus erster Hand kennengelernt hat. Er weiß, dass eine Kündigung der Wohnung nicht nur das Ende eines Mietverhältnisses bedeuten kann, sondern oft die Veränderung der gesamten bisherigen Lebensumstände beinhaltet. Wenn man mitbekommt, wie leidenschaftlich er die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertritt, weiß man auch, dass er dies nie vergessen hat.

Wir gratulieren ihm herzlich zur Verleihung des Bundesverdienstkreuzes, freuen uns sehr darüber und sind stolz, dass er unserem Vorstand angehört! ■

## „Es ist schwer, den Überblick zu behalten“

Achim Südmeier, Vertriebsvorstand der RheinEnergie, ist seit Jahrzehnten in der Energiebranche tätig. Doch so angespannt und kompliziert war die Lage noch nie. Wie kommt Deutschland durch den Winter? Mit welchen Kosten müssen die Bürgerinnen und Bürger rechnen? Neun Fragen, neun Antworten

### Wie kommt Deutschland durch den Winter?

Wir hoffen, dass die zur Verfügung stehenden Gas- und Strommengen ausreichen und dass wir auch unsere Einsparbemühungen umsetzen, denn diese sind Teil der Strategie. Es hat auch mit nicht beeinflussbaren Größen wie Klima und Wetter zu tun.

Denn auf der Beschaffungsebene spielt das für uns als Energieversorger ebenfalls eine Rolle.

Des Weiteren spielt es volkswirtschaftlich eine Rolle. Denn daraus könnten zusätzliche Kosten und Aufwendungen entstehen, die der Staat eigentlich vermeiden möchte. Das würde wiederum be-

deuten, dass der Steuerzahler nochmal einspringen müsste, um zusätzliche Aufwendungen bereitzustellen.

Wir haben somit eine monetäre und auf der anderen Seite die elementare Herausforderung, wie wir es gemeinsam schaffen können, dass möglichst wenig verbraucht wird. Was nicht verbraucht wird,

wirkt preisdämpfend. Gleichzeitig erreichen wir so, dass Wohnungen nicht kalt werden und Industriebetriebe nicht stillstehen. Darum geht es im Wesentlichen.

**Hätten sich die Energiekosten auch ohne den Krieg in der Ukraine derart erhöht? Landesministerin Ina**

**Scharrenbach hat bereits im Januar gesagt, die Menschen in Deutschland erwarte ein „Heizkostenhammer“.**

Zwei Dinge werden in Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine immer in einen Topf geworfen. Fakt ist aber: Auslöser für die ersten Turbulenzen auf dem Energiemarkt war die Coronakrise. Sie hat dazu geführt, dass bestimmte logistische Themen global nicht mehr funktionierten.

Wir hatten einen konjunkturellen Einbruch und mussten äußerst schnell die Konjunktur wieder hochfahren. Die Systeme waren aber derart kaltgestellt, dass wir diese Nachfrage nicht mehr befriedigen konnten. Jeder weiß noch, China hat einen knallharten Lockdown gefahren. Monatlang haben keine Waren deren Häfen verlassen. Das hat bereits Ende 2021 zu ersten großen Preisanstiegen geführt und nicht erst nach der Ukrainekrise. Zu diesem Zeitpunkt mussten auch viele Unternehmen Insolvenz anmelden.

Im Januar setzte eigentlich eine Beruhigung ein. Die befand sich aber noch lange nicht auf dem Vor-Corona-Niveau. Dann folgte der Krieg in der Ukraine, der hat die Entwicklung beschleunigt. Aber wir hatten Ende 2021 schon hohe Peaks aufgrund des Anstiegs ein halbes Jahr zuvor. Somit war die Aussage der Ministerin nicht falsch, denn auch diese hohen Preise wären bei den Kunden angekommen.

Im Vergleich zu dem, was uns jedoch aufgrund der Ukrainekrise erwartet, wären sie noch relativ überschaubar gewesen. Das muss man nüchtern konstatieren. Wir haben also zwei Sachverhal-

te, die unabhängig voneinander sind, aber in der Summe dazu führen, dass sich die Preise derart hochgeschaukelt haben.

**RheinEnergie stellt einen Hilfsfonds in Höhe von einer Million Euro zur Verfügung, um Kunden zu helfen, denen sonst eine Sperre droht. Wie funktioniert er? Wem wird geholfen?**

Ganz wichtig: Gedacht ist dieser Hilfsfonds für Menschen und gesellschaftliche Gruppen, die durch die normalen Sozialsysteme nicht erfasst werden. Nehmen wir konkret das Thema Wärme: Bürgergeldempfänger sind eigentlich in Bezug auf die Energiekosten, was das Thema Wärme betrifft, abgedeckt. Denn über die Sozialsysteme werden die Aufwendungen, die dort für Wärme anfallen, von den jeweiligen staatlichen Institutionen bezahlt. Anders ist es bei unteren Gehaltsgruppen, z.B. Rentnern, Alleinstehenden mit einem Einkommen zwischen 20.000 und 25.000 Euro, Bürgern, die keinen Anspruch auf Sozialleistungen besitzen, aber in einem Haus vor den Toren der Stadt leben. Deren Haus in den 1970ern gebaut wurde und über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verfügt. Die haben in der Vergangenheit vielleicht 1.500 Euro im Jahr für Wärme bezahlt, aber im nächsten Jahr können es gut und gerne 6.000 oder 7.000 Euro mehr sein, vorausgesetzt sie heizen genauso wie in der Vergangenheit. Bei einem zur Verfügung stehenden Einkommen von ca. 25.000 Euro, wo sollen da 7.000 Euro herkommen? Mit diesen Konsequenzen werden sich Menschen auseinan-



dersetzen müssen, die es bisher immer gewöhnt waren, aus ihrer Liquidität heraus ihre Lebenshaltung decken zu können. Auf diese Menschen zielt unser Fonds ab. Diesen möchten wir helfen. Diesen möchten wir helfen. Zum Glück wird es Entlastungen seitens des Staates geben, aber diese werden nicht 100 Prozent der Aufwendungen decken. Der Staat wird einen Beitrag leisten und in Einzelfällen stellen wir Geld zur Verfügung, damit die Liquidität der jeweiligen Kunden gewährleistet wird. Das ist die Aufgabe des Fonds.

**Wie hoch sind denn die Kosten für die Kilowattstunde Gas bei der RheinEnergie? Am 14. September 2022 habe ich noch 19,72 Cent gelesen. Nunmehr las ich, sie lägen „nur“ bei 17,13 Cent.**

Ich weiß, es ist schwer, den Überblick zu behalten. Das zeigt aber, wie kompliziert die Materie mittlerweile ist. Wir hatten in der Zwischenzeit das Thema Gasumlage, die sollte eigentlich in Kraft treten. Die hätten wir obendrauf packen müssen. Sie war ursprünglich zum 1. Oktober vorgesehen. Zu diesem frühen Datum hätten wir das aber gar nicht umsetzen können, weshalb wir gesagt haben, bevor wir irgendwelche prozessualen Probleme be-

kommen, verschieben wir das auf den 1. November. Eingenommen haben wir von den genannten höheren Kosten also eh nichts.

Aber auf unseren Preisseiten haben wir die Preise angegeben, die den jeweiligen gesetzlichen Zustand zum entsprechenden Zeitpunkt berücksichtigten. Nun sind diese Kosten pro Kilowattstunde Gas um 2,40 Cent gesenkt worden. Wir haben also immer nur das getan, was die Politik als Entscheidung gefällt und dann später wieder zurückgenommen hat, nicht mehr und nicht weniger.

Nennen wir ruhig noch ein weiteres Beispiel, um die Komplexität der Materie zu erklären: Nunmehr wurde entschieden, dass auf den Gaspreis bzw. den sogenannten Wärmepreis nicht mehr 19, sondern nur noch sieben Prozent Mehrwertsteuer entfällt. Umso erstaunlicher: Im Bundesanzeiger habe ich – Stand 18. Oktober 2022 – nichts dazu gelesen. Noch finde ich also keine formelle Grundlage dafür. Wir machen das jetzt in der Hoffnung, dass sich das bald klärt. Wir müssen dann aufpassen, dass nicht irgendwann die Politik sagt: Eigentlich haben wir es doch nicht durchgesetzt und du hast da nur sieben Prozent berechnet und jetzt musst du

das andere Geld zurückholen.

Daran erkennt man, wie angespannt, kompliziert und zum Teil verwirrend momentan das ganze System ist.

### **Dies dürfte doch auch zu erhöhtem Beratungsbedarf Ihrer Kunden führen?**

Wir haben enorm viele Nachfragen von Kunden. Kunden, die Probleme haben mit den Abschlagsrechnungen und sich deshalb melden. Das kann ich auch verstehen. Wir sind aber nicht in der Lage, qualifiziertes Personal so schnell zur Verfügung zu stellen, um die riesige Zahl von Anfragen in unseren Kundenzentren an der Hotline zu bewältigen. Es ist die Hölle. Wir erreichen momentan, ganz ehrlich, Annahmehquoten von unter 50 Prozent.

Aber die Menschen möchten ja eine Antwort erhalten. Sie möchten verstehen, was da passiert. Deshalb benötigen wir momentan eine gewisse Vorlaufzeit, um das, was da an Anfragen reinkommt, zu bearbeiten. Der Anspannungsgrad ist extrem, das muss man einfach so sagen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befinden sich wirklich am Limit, physisch und auch psychisch. Daran erkennt man aber auch, was passiert da in der Gesellschaft, wie nehmen die Menschen das wahr.

In der gesamten Zeit, in der ich in der Energiewirtschaft tätig bin, habe ich noch nie erlebt, dass das Thema Energie eine solche Relevanz besaß in der öffentlichen Diskussion, im Alltag der Bürger. Egal, wo man hinkommt, die Leute kommen direkt auf einen zu und haben tausend Fragen, wollen wissen, wol-

len verstehen. In der Vergangenheit kam Strom aus der Steckdose und war einfach da. Nun scheint es zum ersten Mal nicht selbstverständlich, dass er einfach da ist. Das macht etwas mit Menschen.

Aber, eine weitere bittere Wahrheit: Jeder zusätzliche Strom- oder Gaskunde, der momentan zu uns kommt, kostet uns mehrere Tausend Euro, die wir nie zurückverdienen, weil wir zu bestimmten Konditionen eingekauft haben für die Bestandskunden. Aufgrund der vielen neuen Kunden müssen wir zu den enorm hohen Konditionen nachkaufen. Dadurch heben wir natürlich den Grundsockel wieder an und müssen ständig Preisänderungen vornehmen, weil die Preiskalkulation laufend angepasst werden muss.

Wir kaufen immer schon ein Jahr im Voraus ein und glätten auf diese Weise die Auf- und Abbewegungen. Aufgrund dieser Strategie bekommen wir auch ständig mehr Kunden. Die wollen in unsere Grundversorgung. Monatlich bekommen wir zwischen 5.000 und 7.000 neue Kunden. Früher bedurfte es eines Riesenaufwands, um Kunden zu akquirieren. Heute jedoch befinden wir uns in einem Markt, der auf der Endkundenseite kaum noch funktioniert, denn die Bestandsversorger sind immer die günstigsten. Man kann eigentlich nur zum lokalen Stadtwerk oder dem Bestandsversorger gehen, denn der Grundversorger ist zurzeit immer preiswerter als jedes Angebot, das sie bei Verivox, Check 24 o.Ä. finden können. Ich hätte nie gedacht, dass das möglich ist.

### **Könnte man berechnen, mit wie viel Mehrkosten man rechnen muss, wenn man wie im Jahr zuvor 10.000 kWh verbraucht?**

Auch das ist schwierig zu sagen, weil es im Individualfall davon abhängig ist, wann zu welchem Preis jemand für wie lange eingekauft hat. Es gibt durchaus reine Endkunden, die einen Konstantgasvertrag abgeschlossen haben vor 1,5 Jahren mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Die sind geschützt, das heißt, sie haben genau das gleiche Preisniveau. Wenn sie Glück haben, geht es sogar hinten runter, und sie haben keinen Mehrpreis zu begleichen.

Dann gibt es gerade im Bereich von Mietwohnungen aber auch einige Unternehmen, die an der Börse unterwegs sind. Die haben sehr geringe Preise noch bis Ende dieses Jahres, die liegen sogar weit unter dem, was früher ein „normaler“ Heizkunde bezahlt hat. Bei denen kann es sogar zu einer Verzehnfachung des Preises kommen. Wenn man aber die reinen Marktpreise zugrunde legt, spielt es sich in der Bandbreite vom Drei- bis Fünffachen ab.

### **Die RheinEnergie verfügt über Energieberater. Wie kann man die in Anspruch nehmen und wie viel kostet das?**

Ja, über die verfügen wir. Ich verweise gern auf unsere Internetseite. Da finden sich auch viele Tipps, wie man Energie einsparen kann. Handelt es sich um größere Wärmedämmmaßnahmen oder möchte man in eine Photovoltaikanlage investieren, bedarf es intensiverer Beratung. Die stellen wir

auch zur Verfügung. Vielleicht ist Ihnen unser PV-Beratungszentrum aufgefallen. Dort sind Wärmepumpen installiert, Solar, Photovoltaik auf dem Dach. Dort finden sich Mitarbeiter, die zur Beratung zur Verfügung stehen, die helfen, die Ratschläge geben, wie man etwas einsparen kann, aber auch, was ich investieren muss, um Kosten zu reduzieren.

Diese Termine kann man selbstverständlich im Internet buchen. Man muss aber eins bedenken: Über so viele Mitarbeiter, um den gesamten Beratungsbedarf, den es momentan in der Region gibt, abzudecken, verfügen wir leider nicht. Denn die Nachfrage ist extrem hoch. Zudem existiert aber auch ein Beraternetzwerk der dena, der Deutschen Energie-Agentur. Die verfügt über zertifizierte Berater. Umsonst ist das zwar nicht. Dennoch sollte man bei größeren Maßnahmen zwingend auf professionelle Berater zurückgreifen, damit die Investitionen sich auch lohnen.

### **Jedes Grad weniger, wie viel macht das bei den Kosten aus?**

Hängt auch von verschiedenen Faktoren ab, doch ich gehe von einer Größenordnung von circa fünf Prozent aus. Das ist schon relativ viel.

### **Viele Bürger steigen auf elektrische Heizgeräte um. Eine gute Idee?**

Das ist eine ganz schlechte Idee! Zum einen: Wenn das in einem Straßenzug zehn Prozent der Bewohner machen, kollabiert das elektrische System. So ein Lüfter verbraucht schnell mal ein oder auch zwei kWh. Werden im

Winter gleichzeitig 20 solcher Lüfter eingeschaltet, ist das zum gleichen Zeitpunkt eine gigantische Menge. Somit ist sogar aus Versorgungssicherheitsgründen dringend abzuraten. Aber auch betriebswirtschaftlich macht es keinen Sinn. Da bleibt Gas die wesentlich

preiswertere Lösung als die Benutzung eines Heizlüfters. Finger weg davon! Sowohl für das eigene Portemonnaie als auch für die Netzstabilität – gerade im Strombereich – wäre es eine Katastrophe.

**Das Gespräch wurde am 18. Oktober 2022 geführt. ■**

## Kniffe einer Kündigung

Schon 2008 hatte die Mieterin mit ihrem Ex-Lebensgefährten einen Mietvertrag für eine Wohnung in Köln-Junkersdorf abgeschlossen. Der Lebensgefährte zog später aus, ohne (offiziell) aus dem Mietvertrag entlassen zu werden.

Mit Schreiben der Hausverwaltung, das an die Mieterin und ihren Ex-Lebensgefährten gerichtet war, sprach die Hausverwaltung eine Abmahnung aus. Sie wurde damit begründet, ein ebenfalls in der Wohnung lebender Herr B. habe im Treppenhaus unter Alkoholeinfluss randaliert, die Mieterin bedroht und eine Nachbarwohnung mit Tritten beschädigt, worauf er von der Polizei abgeführt wurde. Mit einem Schreiben zwei Monate später sprach die Verwaltung eine weitere Abmahnung wegen Vernachlässigung der Wohnung aus. Auch diese richtete sich ausdrücklich an die Mieterin und den Ex-Lebensgefährten.

Einen weiteren Monat später erhielt die Mieterin ein anwaltliches fristloses Kündigungsschreiben. Im Gegensatz zu den Abmahnungen war ihr ehemaliger Lebensgefährte hier nicht als Adressat aufgeführt. Begründet wurde die Kündigung mit der Vernachlässigung der Wohnung und der Nichtbeseitigung aufgetretenen Schimmels. Zudem be-

lästige die Mieterin seit langer Zeit Mitbewohner des Hauses und habe die Tür ihrer Wohnung eingetreten. Schließlich beherberge sie seit Monaten Herrn B., dem aufgrund des Randalierens Hausverbot erteilt worden sei.

Vorprozessual war der Kündigung seitens des Mietervereins Köln widersprochen worden. Dennoch wurde seitens des Vermieters eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht Köln eingereicht. Vor Gericht machte die Mieterin geltend, ihr Ex-Lebensgefährte sei zwar ausgezogen, aber nie aus dem Mietverhältnis entlassen worden. Der genannte Herr B. wiederum sei unmittelbar nach der ersten Abmahnung ausgezogen, er besuche sie nur noch sporadisch. Seit dem Auszug sei es zu keinen Belästigungen oder Pflichtverletzungen mehr gekommen. Der Schimmelschaden im Schlafzimmer existiere seit Jahren, weder der Vermieter noch dessen Hausverwaltung hätten jemals eine Besichtigung veranlasst.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage als unbegründet ab. Die Mieterin konnte in ihrer Wohnung bleiben, die Kündigung erwies sich als unwirksam. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung waren nicht erfüllt. Die Kündigung erwies sich als formell unwirksam, weil sie nur ge-

## Mittagspause ab Januar 2023

Ab dem 2. Januar 2023 wird der Mieterverein Köln in seinen sämtlichen Geschäftsstellen eine zentrale Mittagspause einführen. Diese wird von 13 bis 14 Uhr dauern. Davor und danach können Sie uns wie gewohnt persönlich und telefonisch erreichen. Da wir freitags bis 13.15 Uhr geöffnet haben, gibt es an diesem Tag keine Mittagspause. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. ■

genüber der Mieterin erklärt wurde. Seitens des Gerichts stand fest, dass neben ihr auch deren ehemaliger Lebensgefährte Mieter der Wohnung war. Er mochte die Wohnung bereits vor vielen Jahren verlassen haben. Seine Entlassung aus dem Mietverhältnis konnte aber nicht festgestellt werden.

Die Klage hätte aber auch keinen Erfolg gehabt, wenn zugunsten des Vermieters angenommen worden wäre, dass der Ex-Lebensgefährte durch stillschweigendes Verhalten der Vertragsparteien vor Jahren aus dem Mietverhältnis entlassen worden sei. Denn das Kündigungsschreiben entbehrte, worauf die Mieterin zutreffend hinwies, jeglicher Konkretisierung. Nachvollziehbare Tatsachen für pflichtwidriges Verhalten der Mieterin oder den Hausfrieden störendes Verhalten des Herrn B. wurden nicht vorgetragen. Es konnte nicht festgestellt werden, wann die Mieterin Herrn B. beherbergt hatte und in welchem Maße beide den Hausfrieden gestört haben sollten.

Des Weiteren konnte nicht festgestellt werden, dass die Mieterin durch vertragswidriges Wohnverhalten Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung verursacht und die Mietsache dadurch gefährdet hatte. Insofern wurden ebenfalls keine konkreten Tatsa-

chen vorgetragen. Aus dem Klagevortrag ging nicht einmal hervor, wo und in welchem Umfang Schimmelbefall festzustellen war.

Nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Mieterin war anzunehmen, dass sich an der Außenwand des Schlafzimmers Schimmelschäden zeigten. Dies stellte zunächst einen Mangel gemäß § 536 BGB dar. In derartigen Fällen trifft jedoch den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für den Umstand, dass dieser Zustand ausschließlich auf falschem Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieterin beruht. Auch hierzu ergab sich aus dem Klagevortrag nichts. Vielmehr trug die Mieterin – ebenfalls unwidersprochen – vor, der Vermieter habe bislang auf die Rüge des Mangels keine Maßnahmen zur Überprüfung ergriffen. ■

## MieterZeitung nun auch online

Seit Jahrzehnten versenden wir die MieterZeitung auf dem Postweg. Wenn Sie sie aber stattdessen online erhalten möchten, so informieren Sie uns darüber doch bitte einfach per Mail an [email@mieterverein-koeln.de](mailto:email@mieterverein-koeln.de) unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer. ■