

# Die Warnung vor dem „Kosten-Tsunami“

Wirtschaftsinstitute besorgt über Energiepolitik – Ärger um die Vergütung für den Solarstrom

**Berlin.** (ddp/tlz) Führende Wirtschaftsforschungsinstitute fordern von der Bundesregierung eine konsequentere Energiepolitik. Nach Ansicht des Präsidenten des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) in Essen, Christoph M. Schmidt, rollt auf die Stromverbraucher ein „Kosten-Tsunami“ zu. Er warnte jetzt, die geplante Kürzung der Vergütung für Solarstrom reiche nicht aus.

Der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), Klaus Zimmermann, sagte, die bisherige Solarförderung scheine „sich als eine Falle zu erweisen“. Einerseits werde die Nachfrage nach Solaranlagen „mit gewaltigen Subventionen in Deutschland angekurbelt“. Andererseits „wur-

den bei uns, oftmals ebenfalls mit hohen Subventionen, mit rasantem Tempo die Produktionskapazitäten ausgeweitet“. Inzwischen seien vermehrt ausländische Anbieter von Solartechnik auf dem deutschen Markt aktiv geworden. Zimmermann fügte hinzu: „Die inländischen Hersteller fürchten um ihren Absatz – insbesondere dann, wenn die Förderung der Nachfrage eingeschränkt wird. Manche Ministerpräsidenten lassen sich nun vor den Karren der heimischen Hersteller spannen und fordern mit Verweis auf Arbeitsplätze ein Festhalten am hohen Subventionsniveau.“

Der DIW-Präsident forderte: „Die Bundespolitik sollte sich davon nicht erpressen lassen. Wenn manche Produzenten ohne hohe Subventio-

nen nicht auf dem Markt bestehen können, dann müssen sie eben ausscheiden.“

Auch der Präsident des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Ulrich Blum, begrüßte die beschlossene Senkung der Solarförderung. Diese belaste als Nachfrageförderung die Kunden, fördere aber die Industrie vor Ort nicht besonders – „denn alle kommen in den Genuss, also auch ausländische Anbieter“.

Blum fügte hinzu: „Besser ist es, diese Mittel in die Technologie und Innovationsfähigkeit zu stecken, um Wettbewerbsvorteile gegenüber dem Rest der Welt zu erzeugen. Das Herstellen von Solarpanelen in China zu subventionieren, ist nicht Aufgabe des deutschen Stromverbrauchers oder

Steuerzahlers!“ Es sollte daher „dringend eine verstärkte Technologieförderung aufgebaut werden“. Blum verwies darauf, dass der Arbeitsmarkt „nur begrenzt“ von der Förderung regenerativer Energien profitiere – „weil in der Regel das Geld von allen Konsumenten beziehungsweise Steuerzahlern genommen wird, es aber wenigen gegeben wird, um diese Technologien zu entwickeln“. Der IWH-Präsident fügte hinzu: „Vereinfacht gesagt: einfache Arbeitsplätze gehen verloren, um Ingenieurarbeitsplätze zu schaffen.“

Dies sei nur dann sinnvoll, wenn mit der Technologie langfristig auch Massenanbeitsplätze für die Allgemeinheit ermöglicht werden. Tatsächlich erscheine dieser Weg auch gangbar – „nur müssen

wir dann auch bestimmte Beschränkungen abbauen, beispielsweise im Bereich der grünen Gentechnik, in Bezug auf den Anbau von Biorohstoffen oder in den Planungsverfahren“.

Schmidt sagte, die geplante Senkung der Solarförderung sei zwar ein Schritt in die richtige Richtung. Um die Kosten aber substanziell zu begrenzen, „hätte eine Deckelung des jährlichen Zubaus an Photovoltaikanlagen erfolgen müssen, beispielsweise auf dem Zubauniveau des Jahres 2008 von etwa 1500 Megawatt“. Stattdessen habe sich im Jahr 2009 der Zubau aufgrund des Preisverfalls um mehr als 30 Prozent verdoppelt. Der RWI-Präsident fügte hinzu: „Es ist dieser enorme Umfang, der die Kosten ins Uferlose schießen lässt.“

### Irrtümer im Mietrecht

Was der Gesetzgeber Mietern und Vermietern rund um die Kautionsvorschrift (Teil 2)

Im Rechtsstreit zwischen Mietern und Vermietern treten immer wieder Irrtümer zutage. Der Münchner rechtsanwalt Prof. Dr. Volker Thieler versucht, diese Irrtümer aufzudecken und richtigzustellen (Teil 2).

#### IRRTUM 1

Die Kautionsanlage kann vor Ende der Mietzeit abgeholt werden.

**RICHTIG IST:** Das Abholen der Kautionsanlage ist unzulässig, weil diese erst sechs Monaten nach Ende der Mietzeit, falls noch Ansprüche bestehen, zurückgezahlt werden muss (OLG Frankfurt, AZ: 2 W 10/04).

#### IRRTUM 2

Der Vermieter muss über die Kautionsanlage im Wohnraummietrecht keine Auskunft erteilen.

**RICHTIG IST:** Da der Vermieter die Kautionsanlage getrennt von seinem Vermögen, quasi wie ein Treuhänder, anlegen muss, ist er durch dieses Treuhandverhältnis verpflichtet, dem Mieter Auskunft darüber zu erteilen, wo und wie er die Kautionsanlage angelagt hat.

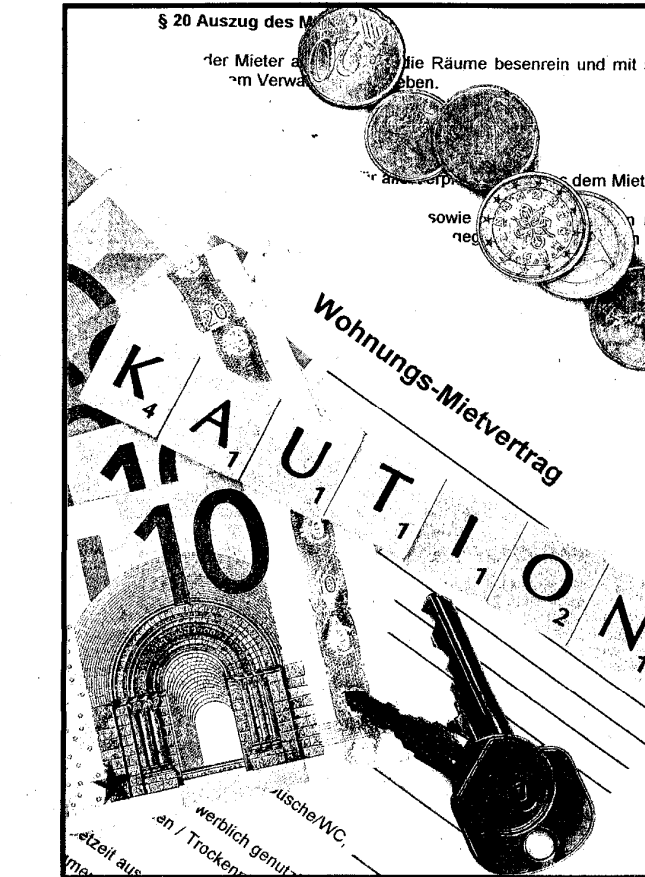
#### IRRTUM 3

Die Kautionsanlage muss vom Mieter zu Beginn des Wohnungsmietvertrags in einer Summe bezahlt werden.

**RICHTIG IST:** Die Forderung verstößt gegen § 541 Abs. 2 BGB, wonach der Wohnungsmieter das Recht hat, die Kautionsanlage in drei Raten zu bezahlen. Dies gilt auch, wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart war. Zu Beginn des Mietverhältnisses ist die erste Kautionsrate fällig. Die nächsten beiden sind mit der zweiten und der dritten Monatsmiete zu bezahlen (BGH, AZ: VIII ZR 243/03). Die Ratenzahlung gilt im Übrigen auch, wenn der Mieter eine Verpfändung eines Sparbuches zu erbringen hat. Auch dann kann er praktisch drei Sparbücher liefern (BGH, AZ: VIII ZR 344/02).

#### IRRTUM 4

Der Vermieter kann während der Mietzeit jederzeit Kautionsanfrage stellen.



SICHERHEIT: Rund um die Mietkaution kursieren viele Irrtümer. Foto: Imago

**RICHTIG IST:** Wenn die Kautionsanlage während der Mietzeit nicht sofort geltend gemacht worden ist, verjährt der Anspruch auf Kautionsanfrage nach § 195 BGB innerhalb des Mietverhältnisses nach drei Jahren (AG Dachau, AZ: 3 C 458/08, Urteil vom 15.03.2009).

#### IRRTUM 5

Bei Vertragsabschluss ist der erste Teil der Kautionsanfrage fällig.

**RICHTIG IST:** Unter Beginn des Mietverhältnisses im Sinne von § 551 Abs.

2, S. 1 BGB ist nicht der Vertragsabschluss, sondern der Zeitpunkt zu verstehen, zu dem das Mietverhältnis laut Mietvertrag beginnen soll (LG Mannheim, ZMR 1999). Erst dann ist die Kautionsanfrage fällig.

#### IRRTUM 6

Nach vorbehaltloser Rückgabe der Kautionsanfrage kann der Vermieter noch Schadensersatzansprüche geltend machen.

**RICHTIG IST:** Nach Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes München

(NJW-RR 1990, Seite 20) bedeutet die Rückzahlung der Kautionsanfrage ohne Erklärung eines Vorbehaltes, dass der Vermieter auf jegliche Ansprüche verzichtet und das Mietobjekt als vertragsgemäß ansieht. Ansprüche wegen Schäden oder Mängel kann der Vermieter nach Rückzahlung der Kautionsanfrage nicht mehr geltend machen.

#### IRRTUM 7

Die Kautionsanfrage muss trotz künftiger Nebenkostenforderungen voll an den Ex-Mieter zurückbezahlt werden.

**RICHTIG IST:** Wenn noch Nebenkostenberechnungen ausstehen und der Vermieter hieraus eine Nachforderung geltend machen kann, kann er die Kautionsanfrage in Höhe des zu erwartenden Teils der Nachzahlung bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist zurückbehalten (BGH, AZ: VI-II ZR 71/05).

#### IRRTUM 8

Die Schlüssel sind erst dann an den Mieter zu übergeben, wenn die volle Kautionsanfrage bezahlt worden ist.

**RICHTIG IST:** Eine derartige Regelung ist in einem Wohnungsmietvertrag unwirksam, da sie eine Umgehung des § 551 Abs. 4 BGB beinhaltet, wonach die Kautionsanfrage in drei Raten zu zahlen ist, falls es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt.

#### IRRTUM 9

Nach dem Gesetz kann der Vermieter während der Mietzeit die Aufstockung der Kautionsanfrage verlangen, wenn sich die Miete erhöht hat.

**RICHTIG IST:** Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch auf Aufstockung der Kautionsanfrage. Dies gilt auch umgekehrt: Wenn sich der Mietzins reduziert, hat der Mieter keinen Anspruch auf Reduzierung der Kautionsanfrage, es sei denn, der Mietzins wurde wegen Verstoßes gegen § 5 Strafrechtsgesetz (Wucherermiete) im Wohnraummietrecht reduziert.

#### IRRTUM 10

Der Mieter muss eine Kautionsanfrage leisten.

**RICHTIG IST:** Nach dem Gesetz schuldet der Mieter überhaupt keine Kautionsanfrage. Eine Kautionsanfrage muss der Mieter nur zahlen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

#### IRRTUM 11

Der Vermieter muss die Kautionsanfrage sofort zurückzahlen.

**RICHTIG IST:** Bei Auszug des Mieters hat der Vermieter bezüglich der Rückzahlung der Kautionsanfrage eine Überlegungsfrist von drei bis sechs Monaten.

Wird fortgesetzt. (Teil 1 erschien am 23.03.2010)

### **Stadtumbau muss jetzt weitergehen**

**Erfurt.** (tlz/ger) Um etwa 40 Prozent soll in Thüringen die Bevölkerung bis 2060 schrumpfen; ein Drittel der Bewohner soll dann zudem im Rentenalter. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) fordert deshalb jetzt dringend das Bekenntnis der Bundesregierung zum Stadtumbau Ost, wie er im schwarz-gelben Koalitionsvertrag steht. vtw-Chef Hans-Joachim Ruhland rechnet damit, dass im Laufe der Jahre fast jedes zweite Gebäude leer stehen wird. Vom Stadtumbau erwartet er sich insbesondere auch bei der weiteren Entwicklung des Arbeitsmarktes in Thüringen Unterstützung. Wichtig sei, dass die Altschuldenproblematik gelöst werde. Einen solchen Antrag gibt es von der SPD an den Bundestag.

### Nicht immer Sonderkündigungsrecht bei Umzug

Als Gabriele B. zu ihrem Freund zog, kündigte sie ihren Telefonanschluss – vor Vertragsende. Doch dabei spielte ihr Anbieter nicht mit. Ein Umzug allein rechtfertigte noch lange keine Sonderkündigung.

Wenn zwei Menschen sich finden, sich ineinander verlieben und so sicher sind, dass sie zusammenbleiben wollen, dass sie zusammenziehen – dann ist das eigentlich ein Grund zur Freude. Auch Gabriele B. freu-

te sich zunächst darauf, endlich zu ihrem Freund ins thüringische Gehofen zu ziehen. Als sie dafür ihre Wohnung in Sachsen-Anhalt auflöste, kündigte sie auch ihren Telefonanschluss und berief sich dabei auf ein Sonderkündigungsrecht wegen Umzugs.

„Schließlich hatte mein Freund bereits einen Telefonanschluss, ich konnte also meinen alten nicht einfach mitnehmen“, rechtfertigt sich Gabriele B. am TA-Phon.

Ihr Telefonanbieter allerdings sah die Sache anders und ak-

zeptierte die Kündigung nicht. Der Vertrag bleibe bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2010 bestehen – und Frau B. müsse dafür weiter zahlen.

„Ich habe mich mehrfach an die Kundenbetreuung des Unternehmens gewandt“, erinnert sich Frau B. frustriert. „Ein Mitarbeiter erklärte, alles sei geregelt und meine Kündigung werde nun doch akzeptiert. Eine andere Kollegin sagte, ich müsse die Rechnungen erst mal bezahlen und bekäme dann eine Erstattung, und zu guter Letzt hieß es schließlich, alles

TA-PHON



Anita Grasse

0361 / 227 55 55

Montag bis Freitag 9 – 10 Uhr

bleibe beim Alten und ich bleibe weiter an den Vertrag gebunden“, sagt sie und bittet am TA-Phon um Hilfe.

Tatsächlich räumen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Telekommunikationsunternehmens Sonderkündigungsrechte ein – auch bei einem Umzug. „Allerdings gilt das nur, wenn am neuen Wohnort ebenfalls ein Vertrag mit unserem Unternehmen über einen Anschluss mit Mindestvertragslaufzeit besteht – oder neu gebucht wird“, erklärt ein Pressesprecher des Telefonanbieters.

Der Freund von Gabriele B., zu dem sie zog, hatte nun aber seinen Telefonanschluss bereits bei einem anderen Anbieter, mit dem er zufrieden ist.

Unter diesen Umständen sei die Auskunft der Kundenbetreuung absolut korrekt gewesen, versichert der Pressesprecher. Gabriele B. sei tatsächlich noch an ihren alten Vertrag gebunden – selbst, wenn die dazu gehörige Nummer längst abgeschaltet und die alte Wohnung wieder vermietet ist.

Letztlich aber scheint die Liebe auch auf die Verantwortli-

chen des Telefonunternehmens Eindruck zu machen. Denn nachdem sie die Details der Geschichte von Frau B. und ihrem Freund erfahren haben, verspricht man Frau B. plötzlich „Kulanz“ zu zeigen.

Konkret sieht das so aus: Frau B. kommt vorzeitig aus dem Vertrag heraus, muss dafür aber eine Ablösesumme von knapp 80 Euro zahlen. Für Frau B. ist das ein bittersüßer Kompromiss, akzeptieren will sie ihn trotzdem – um endlich ohne Altlasten in Thüringen neu zu beginnen.

# **Wohnungsleerstand befürchtet**

## **Wohnungsverband pocht auf Fortführung des Stadtumbaus Ost**

**Erfurt (OTZ).** Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) fordert die Bundesregierung dazu auf, den Stadtumbau Ost weiter voran zu treiben und erinnert gleichzeitig an die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag.

Der Verband geht davon aus, dass in den neuen Bundesländern die Bevölkerung bis zum Jahr 2060 um fast die Hälfte abnehmen wird. Thüringen steht nach Sachsen-Anhalt mit über

40 Prozent an zweiter Stelle. Wie vtw.-Chef Hans-Joachim Ruhland schlussfolgert, wird dabei fast jedes zweite Gebäude leer stehen und gleichzeitig mehr als ein Drittel der Bewohner im Rentenalter sein.

Das untermauern aktuelle Zahlen aus der Thüringer Branche. Seit den 90'er Jahren wurden fast 10 Milliarden Euro in Thüringen investiert. Nur noch 12 Prozent der Wohnungen sind unsaniert. Beim Stadtumbau Ost wurden seit

Beginn des Förderprogramms fast 40 000 Wohnungen vom Markt genommen und Thüringen konnte Ende 2009 erstmals eine Leerstandsquote von deutlich unter zehn Prozent erreichen.

Nun droht eine neue Leerstandswelle. Nach demografischen Schätzungen und unter Berücksichtigung der Bevölkerungswanderung stehen in den kommenden Jahren zusätzlich mehr als 400 000 Wohnungen leer.

# Pressespiegel vom 06.04. bis 09.04.2010

## Thüringische Landeszeitung vom 09.04.2010

### **Land fördert Solaranlagen**

**Eisenberg.** (ddp/tlz) Die Landesregierung wird künftig die Ausstattung öffentlicher Gebäude mit Solaranlagen stärker unterstützen. Geplant sei unter anderem ein sogenanntes 1000-Dächer-Programm, das öffentliche Einrichtungen bei der Nutzung von Photovoltaikanlagen fördere, kündigte Wirtschaftsstaatssekretär Jochen Staschewski (SPD) in Eisenberg an. Dort gibt es 37 Solaranlagen mit einer Leistung von etwa 1695 Kilowatt im Jahr. Die Stadt selbst habe 15 Anlagen errichten lassen, die jüngste davon sei die ihm März in Betrieb gegangene Photovoltaikanlage im Stadion des Friedens.

**Pressespiegel vom 06.04. bis 09.04.2010**

**Thüringer Allgemeine vom 09.04.2010**

## Arge zahlt Miete rückwirkend für drei Jahre

Christian K. bezieht Hartz IV. Dazu gehört auch ein Zuschuss zur Miete. Doch seit er 2007 umgezogen ist, weigert sich die Arge, diesen Zuschuss in voller Höhe zu zahlen.

Christian K. lebte bis 2007 zusammen mit seiner Freundin in einer kleinen Wohnung. Mit 25 Quadratmetern war die für zwei Erwachsene aber deutlich zu klein – auch die Hartz-IV-Richtlinien lassen durchaus mehr Wohnraum für ein Paar

zu. Allein wegen der Größe hätte sich Christian K. vielleicht trotzdem noch nicht gezwungen gesehen, auszuziehen. „Aber die Wohnung war auch verschimmelt und das soziale Umfeld unerträglich“, erinnert er sich.

Also mietete das junge Paar im September 2007 eine andere Wohnung. Die hat laut Mietvertrag 45 Quadratmeter und kostet 271,21 Euro im Monat. Den Umzug meldete das Paar bei der Arge und rechnete nicht mit Problemen. „Schließlich lagen sowohl die Wohnfläche als

auch der Preis voll im Rahmen dessen, was die Hartz-IV-Richtlinien zwei Erwachsenen zugesteht“, sagt Christian K.

Die Arge allerdings sah das damals anders. Der Umzug sei nicht notwendig gewesen und deshalb sehe man auch keine Veranlassung, die höheren Kosten für die neue Wohnung zu übernehmen, ließ man Herrn K. wissen.

Der legte gegen diesen Bescheid Widerspruch ein, erklärte die Situation und welche Gründe zum Umzug geführt hatten. Erfolg hatte er damit al-

**TA-PHON**



Anita Grasse

**0361 / 227 55 55**

**Montag bis Freitag 9 – 10 Uhr**

lerdings nicht. Seit 2007 versuchte er es immer wieder. Im März 2010 legte er erneut Widerspruch ein. „Ich glaube allerdings nicht, dass der diesmal anders entschieden wird“, sagt der junge Mann mutlos und bittet am TA-Phon um Hilfe.

Tatsächlich erklärt sich die zuständige Arge bereit, den Fall, der nun immerhin schon drei Jahre zurückliegt, noch einmal zu prüfen – und kommt überraschenderweise zu einem neuen Ergebnis. „Die Situation von Herrn K. und seiner Partnerin ist damals offenbar falsch

beurteilt worden“, sagt Dirk Kase, Pressesprecher der zuständigen Arge. Angesichts der Schilderungen sei der Umzug offenbar doch notwendig gewesen. Man habe Herrn K.s neuestem Widerspruch aus diesem Grund nun stattgegeben.

Für Christian K. bedeutet das, dass er die Zuschüsse zur Miete, die ihm seit 2007 verweigert worden waren, erstattet bekommt. „Wir haben ihm die gesamte Summe rückwirkend ausbezahlt“, versichert der Pressesprecher und beruhigt auf Nachfrage: Selbstverständ-

lich würde diese Nachzahlung nicht als Vermögen auf die laufenden Hartz-IV-Leistungen angerechnet. „Das ist Geld, das Herrn K. zusteht. Das nehmen wir ihm nicht gleich wieder weg, indem wir es mit seinen aktuellen Bezügen verrechnen“, versichert Kase.

Für Christian K. und seine Partnerin ist die Nachricht eine große Erleichterung. „Wir hatten fest damit gerechnet, dass der Widerspruch abgelehnt und wir noch tiefer in die Schulden getrieben werden“, erklärt er in einer E-Mail.