

MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e.V.



Beratung • Schriftliche Vertretung
• Prozesskostenversicherung •

Große Friedberger Straße 16-20
(An der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Email: info@mhm-ffm.de
home: www.mhm-ffm.de

Tel. (069) 28 35 48
Fax 29 63 30

Heizkostenabrechnung – was ist noch normal? Frankfurt hat einen Heizspiegel

Familie Iks ist entsetzt: 500 Euro soll sie für die Heizkosten nachzahlen. Soviel? Schließlich wohnt Familie Iks in keinem Schloss mit offenen Türen und ohne Fensterscheiben. Ihre Wohnung ist auch im Winter keine Sauna. Die Mutter von Frau Iks hat sich sogar beim Weihnachtsbesuch beschwert: „Bei Euch ist es aber ganz schön frisch!“ Warum also diese hohe Rechnung? Frau Iks fragt nach.

Das Energiereferat der Stadt Frankfurt hat einen Heizspiegel veröffentlicht. Mit seiner Hilfe können Mieter den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten ihres Gebäudes prüfen und bewerten. Erstellt wurde der Heizspiegel mittels der für Frankfurter Wohngebäude im Jahr 2003 erhobenen Daten über a) Energieverbrauch und b) Heizkosten. Der Heizspiegel trennt drei Energiearten: Heizöl, Erdgas und Fernwärme. Heizenergieverbrauch und Heizkosten teilt er in vier Kategorien ein: optimal, durchschnittlich, erhöht und extrem hoch. Zusätzlich gibt es eine Anleitung wie man den eigenen Verbrauch und die Kosten pro Quadratmeter und Jahr ausrechnet.



Wer selbst nicht rechnen will, kann auch den kostenlosen Service zum Frankfurter Heizspiegel nutzen: Die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung einschicken und abwarten. Einen Gutschein dafür gibt es beim Energiereferat, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt, Tel: 212-3 91 93. Innerhalb von vier Wochen erhält man die Information, ob der Energieverbrauch optimal, normal oder überhöht ist. Wer in einem Gebäude ohne Heizkostenabrechnung wohnt, füllt einen Mini-Fragebogen aus. Der ist für Mieter, die ihre Heizkosten bei der Mainova bezahlen.

Das hat Familie Iks getan. Die Auswertung sagt, dass Verbrauch (240 kwh/qm/Jahr) und Kosten überdurchschnittlich hoch sind. Zur Frage, woran das liegt und was zu tun ist, findet Herr Iks im Heizspiegel folgenden Rat für Mieter:

Liegen der Heizenergieverbrauch und die Heizkosten des von Ihnen bewohnten Gebäudes über dem Durchschnitt, sollten Sie mit dem Hauseigentümer Kontakt aufnehmen. Bedenken Sie dabei, dass es hier ganz besonders auf die richtige Ansprache ankommt...

Natürlich hat auch Ihr persönlicher Umgang mit der Heizenergie, Ihr Lüftungsverhalten und die Lage der Wohnung im Gebäude entscheidenden Einfluss auf Ihre Heizkosten. Schon die Senkung der Raumlufttemperatur um ein Grad erspart Ihnen 6% der Heizenergiekosten...

Der Vermieter von Familie Iks sagt, die hohen Kosten würden durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner verursacht. Die Eheleute glauben das nicht – aber was tun?

Die Nachbarn, Familie Zett, sind Mitglied bei MIETER HELFEN MIETERN. Hier lassen die Zetts ihre überhöhte Abrechnung prüfen.

In der Beratung wird – wie bei Anwendung des Heizspiegels – zunächst geprüft, a) ob der Verbrauch des Gebäudes überhöht ist, b) ob der Verbrauch der Wohnung überhöht ist und c) welche Rechnungspositionen kostenmäßig überhöht sein können.

Danach beginnt die juristische Bearbeitung. Oft lässt sich ein Abrechnungsfehler als Grund für hohe Kosten feststellen. Frau Zett hat am „Stichtag“ die Verbrauchszähler mit Zeugen abgelesen und notiert. In unseren Beratungen werden neben einer falschen Verteilung der Gesamtkosten vermehrt überhöhte Positionen (Wartungen, Zählermiete, Verbrauchserfassung usw.) festgestellt.

Bei den Familien Iks und Zett muss aber der hohe Energiebedarf der zentralen Heizanlage die Ursache sein. Der überalterte Heizkessel war schon mehrfach defekt. MIETER HELFEN MIETERN teilt dem Eigentümer schriftlich mit, dass die mangelhafte Heizanlage zu hohe Kosten verursacht. Die Mieter müssen nur den Verbrauch einer mangelfreien Anlage bezahlen.

(Fortsetzung nächste Seite)

Am 18. sind Bundestagswahlen!

Was planen die Parteien zu Wohnungspolitik und Mieterschutz ?
MIETER HELFEN MIETERN hat nachgefragt: Alle Bundestagsfraktionen haben Post von uns bekommen – mit Fragen, die Mieter interessieren.

Die Antworten finden Sie in der Sonderbeilage im Innenteil. ♦

Liebe Mitglieder,

die Probleme für die Mieter sind in den letzten Jahren nicht kleiner geworden. Dazu trägt u.a. die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen bei sowie, besonders in Frankfurt, der riesige ungedeckte Bedarf an Wohnraum. Neue Hoffnung geben uns die Ankündigungen, leer stehende Büros in Wohnungen zu verwandeln.

Zwei wichtige Wahlen stehen bevor. Die Bundestagswahl am 18. dieses Monats sowie die Kommunalwahl am 26. März 2006.

Die beiliegenden Antworten der Bundestagsparteien sind wahrlich keine großen Versprechungen. Wer aufmerksam liest, wird aber einige gravierende Unterschiede feststellen.

Jürgen Lutz

(Fortsetzung von Seite 1)

Energiepass ab 2006 ?

Die Europäische Union (EU) hat eine Richtlinie zur Entlastung von Klima und Umwelt geschaffen, die bis 2006 in nationales Recht umgesetzt werden soll. Konkret: Jedes Gebäude bekommt einen Energiepass. Der beinhaltet eine Gesamtbewertung des Gebäudes nach Energieeffizienzklassen von A bis I. Dieses System kennen viele schon bei Haushaltsgeräten, z.B. bei Waschmaschinen. Eine Maschine der Klasse A verbraucht weniger Strom und Wasser als ein Gerät der Klasse G.

Mieter und Vermieter, Verkäufer und Käufer sollen Informationen zum baulichen Zustand, über die zu erwartenden Heizkosten und auch zu anstehenden Sanierungsmaßnahmen erhalten. Ursprünglich sollten die Eigentümer ab 2006 verpflichtet sein, den ab € 200,- teuren Energiepass bei Neuvermietungen vorzulegen.

Wenn der Vermieter von Familie Zett entgegen unserem Brief auf seinem Standpunkt beharrt, wonach die Mieter aufgrund eines angeblich falschen Heiz- und Lüftungsverhaltens selbst am hohen Energieverbrauch schuld seien, wäre ein solcher Energiepass eine große Hilfe. Denn obwohl die Eheleute Zett über den Verein prozesskostenversichert sind, würden sie sich am liebsten gütlich mit dem Vermieter einigen.

Hierzu kann der Energiepass entscheidend beitragen. Er gibt den Parteien eine objektive Einschätzung über Energie- und Sanierungsbedarf des Gebäudes. So können Mieter und Vermieter ohne Gerichtsverfahren beurteilen, wer für den erhöhten Verbrauch verantwortlich ist.

Soweit die Theorie. Die praktische Umsetzung gestaltet sich schwierig. Die Vermieterlobby ist von der Einführung des Energiepass nicht begeistert. Sie befürchtet offenbar Erleichterungen für Mieter bei der Aufdeckung von Mängeln. Die Ausübung von Druck auf die Eigentümer umweltschädlicher Gebäude ist allerdings offizielles Ziel der EU-Richtlinie.

In den politischen Gremien drängt die Lobby daher auf eine „Entschärfung“ des Energiepass. So sollen für Gebäude ab einer bestimmten Anzahl von Wohnungen statt der Experten-

beurteilung von Wärmedämmung und Heizanlage lediglich die Energieverbrauchsdaten aus der Heizkostenabrechnung ausreichend sein. Der Ausgabewert eines solchen Energiepasses wäre wieder angreifbar mit der altbekannten Argumentation des falschen Heiz- und Lüftungsverhaltens.

Kündigungsfristen und kein Ende Nur punktuelle Verbesserung bringt nicht die versprochene Mobilität

Die im September 2001 verabschiedete Mietrechtsreform sollte u.a. dafür sorgen, dass Mieter mobiler werden, vor allem um den Anforderungen des überregionalen Marktes für Arbeitskräfte Rechnung zu tragen. Dazu sollten die Kündigungsmöglichkeiten für Mieter erleichtert werden, also Langzeit- bzw. so genannte Knebelverträge abgeschafft werden. Die bis dahin erlaubten Zeitmietverträge sind seither nicht mehr zulässig, und es gilt eine **allgemeine Kündigungsfrist von drei Monaten**.

Doch schnell kam es zu Unklarheiten, wie die neuen gesetzlichen Vorschriften auszulegen sind. Eine teilweise Verschlechterung ist sogar eingetreten, indem die Rechtsprechung den Ausschluss von (bzw. den Verzicht auf) Kündigungen bis zu einer bestimmten Zeitspanne (4 Jahre) akzeptiert hat (siehe MIETERINFO August 2004).

Außerdem hatte die Rechtsprechung die Frage zu klären, ob die langen Kündigungsfristen in den **vor der Reform abgeschlossenen Verträgen** weiterhin gelten. Der Bundesgerichtshof (BGH) bejahte diese Frage zum Nachteil der Mieter (siehe MIETERINFO Juli 2003).

Im April 2005 hat der Gesetzgeber den Passus des Reformgesetzes, dass die 3-Monatsfrist nicht gilt, „wenn die Kündigungsfristen vor dem 1.9.2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.“, durch folgenden Satz ergänzt: „Für Kündigungen, die ab dem 1.6.2005 zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen...“ gemäß BGB alter Fassung „...durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (= vorformuliert) vereinbart worden sind“.

Doch wer geglaubt hat, dass nun auch die Mieter alter Verträge größtenteils mit dreimonatiger Frist kündigen können, sieht sich getäuscht. Der BGH gab schnell bekannt, dass er so genannte Verlängerungsklauseln in Altverträgen von dieser Gesetzesänderung nicht tangiert sieht. Verlängerungsklauseln waren im Rhein-Main-Gebiet üblich. Sie lauten in etwa: „Der Vertrag läuft bis zum ... Danach verlängert er sich jeweils um 12 Monate, sofern er nicht... gekündigt wird.“

Für Mieter mit solchen Klauseln in Altverträgen gilt weiterhin: Der Vertrag ist nur **zu einem einzigen Termin im Jahr** kündbar. Einziger Vorteil der Neuerung: Zukünftig kann generell noch 3 Monate vor diesem Termin gekündigt werden. ♦

Wohnen und Arbeiten in FFM

„Frankfurt liegt bei den Arbeitsplätzen vorn“ freut sich die Frankfurter Rundschau. Auf 1000 Einwohner kommen 918 Erwerbstätige im Jahr 2003. Wer selbst nachrechnet, kommt lediglich auf 905. Das liegt daran, dass das BÜRGERAMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN die Jahresdurchschnittszahl der Einwohner als Bezugszahl genommen hat. Diese Zahl stammt vom Arbeitskreis volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen der Länder und ist geheim. Uns bleiben die offiziellen Zahlen, die den Stand zum 31.12. eines Jahres wiedergeben.

Frankfurt am Main liegt also - so oder so - an der Spitze. Relativiert wird diese Statistik, wenn man die Zahlen der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** betrachtet: Von 2001 bis 2004 gingen insgesamt **28.411 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze verloren. Dieser Verlust zeigt, dass die Arbeitsmarktlage keinesfalls zufriedenstellend ist, sondern dass die Zahl sozial abgesicherter Arbeitsplätze binnen 3 Jahren dramatisch gesunken ist.**

Die Statistiker unterscheiden Erwerbstätige und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach folgenden Kriterien:

Zu den Erwerbstätigen zählen alle Personen, die „irgendwie“ ihre Brötchen verdienen, also auch die, die aus den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen heraus gefallen sind. Das trifft besonders Beschäftigte in der (Erwachsenen)Bildung, den Medienberufen und Ich-AGler. Sie sind „freiberuflich“ erwerbstätig und werden nicht automatisch vom Arbeitgeber sozialversichert. Hierum müssen sie sich selbst kümmern. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bilden eine andere, die größte Untergruppe der Erwerbstätigen.

Wohnen

Der Trend ist erkennbar: Immer mehr Menschen verlieren ihre sozialversicherungspflichtige Arbeit und müssen sich selbst absichern. Der Rückgang sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse bringt keine Entspannung des Wohnungsmarktes. Im Gegenteil. Viele Wohnungen fallen aus der Sozialbindung, die meisten industriellen Arbeitsplätze gibt es nicht mehr, die ehemaligen Arbeiter werden arbeitslos oder arbeiten zu niedrigeren Löhnen – die Nachfrage nach billigerem Wohnraum steigt.

Der Frankfurter Sozialbericht von 2001 stellt fest: „Standen 1990 noch 67.980 Sozialwohnungen für die genannte Personengruppe (gemeint sind Einkommensschwache, d Red.) zur Verfügung. (...) waren es 1998 nur noch 44.154. Und bis zum Jahr 2010 kann nur noch mit 25.000 Sozialwohnungen gerechnet werden.“

Der Zuwachs des gesamten Wohnungsbestands fiel gering aus: Gab es 2001 342.250 Wohnungen, kamen bis 2003

4919 hinzu. Auf 1000 Erwerbstätige kamen 2001 570 Wohnungen; im Jahr 2003 waren es mit 587 Wohnungen etwas mehr, teilweise infolge von Arbeitsplatzverlusten.

In puncto **schlechteste Wohnraumversorgung** hält Frankfurt seine Spitzenposition. In München kommen auf 1000 Erwerbstätige ca. 759 Wohnungen, in Düsseldorf etwa 715. Wollte Frankfurt wenigstens eine Versorgungslage wie Düsseldorf, die Stadt mit der zweit schlechtesten Wohnraumversorgung deutscher Großstädte, erreichen, müssten ca. 75.000 neue Wohnungen gebaut werden!

Als **MIETER HELFEN MIETERN** im MIETERINFO 2003 feststellte, dass in Frankfurt mindestens 50.000 Wohnungen fehlen, wollten dies einige nicht glauben: „übertrieben und Horrorszenerien!“ Inzwischen spricht auch Planungsdezernent Edwin Schwarz (CDU) von einem hohen Bedarf an Wohnraum. Bis zum Jahr 2010 sollen bis zu 38.000 neue Wohnungen entstehen – zum Teil durch Umwandlung von Büroraum in Wohnraum. Die Schaffung preisgünstiger Wohnungen soll zunächst nicht im Vordergrund stehen. Aber **MIETER HELFEN MIETERN** hofft auch auf bezahlbaren Wohnraum. Leere Bürohäuser eignen sich u.a. für studentisches Wohnen und Senioren-WGs.

Pendler

Die Zahl der Pendler hat sich auch im Jahr 2003 nicht unter die 300.000-Grenze bewegt. Etwa 8.500 Menschen weniger als 2001 kommen zur Arbeit in die Stadt. Doch Wohnen in der Stadt ist in. An Nachfrage mangelt es nicht.

Mangels freier Flächen muss auch für Pendler Wohnraum in früheren Bürogebäuden geschaffen werden. Darüber hinaus gibt es noch einige Freiflächen in ehemaligen Industriegebieten (Osthafen) bzw. infolge spekulativ gescheiterter Gewerbesiedlung (Siemensgelände zwischen Rödelheim und Bockenheim).♦

Das interessante Urteil

Durch die Formulierung, dass „mindestens“ nach Ablauf der genannten Fristen zu renovieren sei, werde dem Mieter der Beweis abgeschnitten, dass sich die Räume tatsächlich nicht im deko-rationsbedürftigen Zustand befänden, etwa aufgrund längerer Abwesenheitszeiten oder einer nur teilweisen Nutzung. Eine derartige Vereinbarung fester Renovierungsfristen - unabhängig vom Zustand der Mieträume - benachteilige den Mieter unangemessen...

Landgericht Frankfurt am Main, bestätigt durch BGH, Urteil vom 23.06. 2004 – VIII ZR 361/03)

Der vom LANDESVERBAND DER HESSISCHEN HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMER herausgegebene (hier weit verbreitete) Mietvertrag enthielt die Klausel: *Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen... wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen...* Hierauf folgt ein Fristenplan für unterschiedliche Zimmertypen

Der Vermieter machte in seiner Klage gegen den Mieter 4.825,16 € für Schönheitsreparaturen geltend. Nachdem schon Amts- und Landgericht Frankfurt am Main die Klage abgewiesen hatten, gab der BGH dem Mieter endgültig Recht.

Dieses Urteil gilt im Rhein-Main-Gebiet für die meisten Mietverhältnisse mit Privateigentümern, da die Formularverträge des Eigentümerverbands bis 2004 Renovierungen nach Mindestfristen vorschrieben. Das Wort „mindestens“ finden Sie in solchen Verträgen auf Seite 5 in der oberen Hälfte über dem Fristenplan.

Da der BGH auch die Rechtsprechung des LG Frankfurt zur Endrenovierungspflicht (siehe MIETERINFO 2002) mit Urteil vom 14.05.2003 (VIII ZR 308/02) bestätigt hat, finden sich in vielen alten Verträgen gleich 2 Regelungen, die Mieter unangemessen benachteiligen und damit die Renovierungspflichten unwirksam machen.

Wirksam wäre aber eine nachträgliche Zusage oder Vereinbarung. Bitte unterschreiben Sie nichts ohne Beratung, auch kein Übergabeprotokoll!♦

Jahr	Einwohnerzahl	Einpendler	Erwerbstätige	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnungsbestand	Wohnungen pro 1000 Erwerbstätige
1992	660.492	229.220	573.400	496.894	318.770	555
1997	649.093	283.185	552.400	452.363	333.705	604
2001	646.243	318.023	599.500	492.391	342.250	570
2004	655.079	309.518	590.700 (2003)	463.980	347.169	587
Quelle: BÜRGERAMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN, Frankfurt am Main						

