

# REGENSBURGER MIETERZEITUNG



INFORMATIONEN DES MIETERVEREINS REGENSBURG UND UMGEBUNG e. V.

NR. 19/2003

## Ga(n)ghofer Siedlung

Als Ende 2001 und während des Wahlkampfes im Winter 2001/2002 in der Ganghofer Siedlung die Angst umging, vor Kündigungen und Hinauswurf, gab es einigen öffentlichen Ärger.

Angeblich zum Zwecke des Zustandekommens eines städtebaulichen Vertrags, in dem der Mieterschutz muster-gültig zum ersten Mal in dieser Bundesrepublik Deutschland verankert werden sollte, bot die Stadtverwaltung den Bewohnern der Ganghofer Siedlung eine Anhörung. Wenn Sie zwischenzeitlich nichts mehr gehört haben, so liegt es wohl daran, dass die Stadtführung im Sattel blieb, Herr Kurt Schindler (Mieterbund Regensburg e. V.) mit seinen Vorschlägen (sämtlich nachzulesen im Bundesbaugesetz) nicht weiter kam.

Der Mieterverein Regensburg und Umg. e. V. forderte mit Schreiben vom 18. Februar 2002 die Ergänzung des städtebaulichen Vertrages um einige Punkte. Wert legte der Mieterverein vor allem auf die Tatsache, dass dem Mieter seine Bereitschaft zum freiwilligen Umzug als so genannter Baukostenzuschuss Berücksichtigung bekommt, der im Laufe der Mietzeit abgewohnt wird.

Die MZ rätselte am 13.11.2002 noch über ein „Christkind“ für die Mieter. Da zwischenzeitlich der Sommer ins Land kam und der Winter des Folgejahres angebrochen ist, muss klar sein, dass mit einem städtebaulichen Vertrag wohl erst in Monaten zu rechnen ist oder aber die Verwaltung den Vertrag insge-



„Gute Wohnlage“ in Regensburg: Ganghofersiedlung

heim (ohne Beteiligung der Betroffenen) umsetzen möchten. Die Vorgespräche der Beschlussfassung erfolgten über die Verwaltungsvorlage am 2. Dezember 2003. OB Schaidinger (CSU) titulierte Herrn Stadtrat Norbert Hartl (SPD) als „größtmöglichen Hetzer.“ Wir warten nun, ob vernünftige Gründe dafür gefunden werden, warum die Vorschläge und Forderungen des Mietervereins nicht berücksichtigt werden können. Unsere Schreiben an die Stadtverwaltung (Planungsamt) und die

SPD-Fraktion sind nachfolgend abgedruckt. Ob und wie es weitergeht, wird in der nächsten Ausgabe weiter diskutiert werden. Es wurde ein Anhörungstermin im Saal der Hubertushöhe verlegt auf den 26. Januar 2004. Wegen der Ausgabe Nr. 19 der Regensburger Mieterzeitung wollten und konnten wir nicht mehr länger abwarten. Wir sind überzeugt, dass der unehrliche Charakter des Sanierungsvorhabens sich in der ablehnenden Haltung zu unseren Vorschlägen zeigen wird.

## Der Mieter als Weihnachtsgans

**Hand in Hand gehen manchmal Amtsgericht und Landgericht (Berufungskammer), um Vermietern Geldgeschenke zu kommen zu lassen.**

Ein findiger Vermieter aus dem Landkreis Kelheim rechnete Jahr für Jahr entgegen den gesetzlichen Bestimmungen Heizkosten ab, ohne Anfangs- und Endbestände des Heizölsbestandes anzugeben. Die Heizöllieferungen wurden immer vollständig den Mietern des Hauses

in der Abrechnung zur Zahlung gegeben. 8000 l Heizöl geliefert, 8000 l Heizöl verbraucht, so die einfache Rechnung des findigen Vermieters. Nach 20 Jahren wurde die Heizung von Heizöl auf Gas umgestellt. In der letzten Heizölabrechnung wurde nun behauptet, dass

10000 l Heizöl angeschafft worden wären. Durch den Mieterverein forderten die Mieter nun einen Rechnungsbeleg für die Lieferung. Dies konnte jedoch nicht belegt werden. Dies ist auch völlig verständlich! Hatte doch der Vermieter in all den Jahren auftretende

Restbestände des Heizöls nie am Ende der Verbrauchsperiode berücksichtigt! Jedem normalen und normal denkenden Menschen dürfte somit klar sein, dass die vorhandenen 10 000 l sich gerade aus diesen vorher nicht angegebenen Restbeständen rekrutierten. Da unser Mitglied im Haus und auch die anderen Mieter des Anwesens brav über die Jahre hinweg immer alles bezahlt haben, dürfte es auch bescheideneren Menschen einleuchten, dass es sich hier um bereits bezahlte Ölbestände aus der Vergangenheit handeln muss. Richtigerweise kann man dann der Meinung sein, nicht noch einmal für dieses Heizöl bezahlen zu müssen! Die geleisteten Vorauszahlungen auf dieses Heizöl, das ja bereits bezahlt wurde, kann damit wohl nicht vom Vermieter einbehalten werden. Eine Rückzahlung der zuviel verbrauchten Beträge lehnte der Vermieter mit Unterstützung seines Anwaltes ab. Sinnvollerweise errechnet der Mieter mit den zuviel bezahlten Nebenkosten deswegen mit dem Mietzins auf. Soweit so gut.

Allerdings hatte der Mieterverein und der Mieter die Einfachheit richterlichen Denkens völlig unterschätzt.

Sowohl das Amtsgericht Kelheim als auch das Landgericht Regensburg kamen zu der Überzeugung, dass eine Aufrechnung nicht möglich sei, da es nicht um das „Behaltendürfen von Vorauszahlungen, sondern primär die von den Vermietern geltend gemachte Miete geht. Ein evtl. Zurückbehaltungsrecht beziehe sich immer nur auf die laufenden Vorauszahlungen und nicht auf die

Mietzahlungen im übrigen.“ Die Begründung des Gerichts ist für Laien völlig unverständlich, im wahrsten Sinne des Wortes, und lässt erkennen, dass das Gericht entweder durch die Sachlage rechtlich und ökonomisch überfordert war und wohl auch in Zukunft sein wird oder aber letztendlich eigene Interessen verfolgt wurden!

Kostenaufstellung des Vermieters 1999/2000					
Energiekosten	Menge Öl	Betrag DM	Weitere Kosten der Heizungsanlage	Datum	Betrag DM
Bezüge:					
10.02.2000	6099 Ltr.	3.342,25	Übertrag Brennstoffkosten		6.933,31
13.06.2000	5303 Ltr.	3.591,06	Bedienung u. Pflege		120,00
			Wartung		133,40
			Reinigung		150,00
			Kaminkehrer+Messung		106,88
			Eichservice		318,20
			Kesselreinigung d. Ka		133,21
			Verbrauchsabrechnung		544,47
<b>Brennstoffkosten</b>	<b>11402 Ltr.</b>	<b>6.933,31</b>	<b>Summe der Kosten</b>		<b>8.439,47</b>
Kostenaufstellung des Vermieters 2000/2001					
Energiekosten	Menge Öl	Betrag DM	Weitere Kosten der Heizungsanlage	Datum	Betrag DM
Bezüge:					
09.06.2001	10251 Ltr.	6.956,33	Übertrag Brennstoffkosten		6.956,30
			Wartung		158,00
			Reinigung		120,00
			Kaminkehrer+Messung		108,70
			Eichservice		318,20
			Kesselreinigung		133,20
			Verbrauchsabrechnung		562,20
<b>Brennstoffkosten</b>	<b>10251 Ltr.</b>	<b>6.956,33</b>	<b>Summe der Kosten</b>		<b>8.356,60</b>
			Nutzerwechselgebühr		45,60
			<b>Gesamtbetrag Liegenschaft</b>		<b>8.402,30</b>

*Diese Rechnung konnte nicht belegt werden!*

## Eingabe an die Stadtverwaltung zur Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag mit der IGWEO (18. Februar 2002)

Sehr geehrte Damen und Herren, bei der Vorstellung des Bebauungsplanes der Ganghofer Siedlung durch Sie wurde erklärt – wie schon mehrmals im vergangenen Jahr –, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen sei, in welchem man den Mieterschutz verankert habe. Hierbei handelt es sich offensichtlich um eine Ente, welche nachfolgende Überlegungen notwendig macht:

Eine neue Form der Konsensbildung, partnerschaftliche Kooperation und neues Politikverständnis erfordern Veränderungen im Bewusstsein der Menschen. Die Nachhaltigkeit eines Plans ist nur dann zu gewährleisten, wenn sie als zukunftsorientierte Planung den betroffenen Menschen einbindet.

In Regensburg ist der Begriff Bewohnerbeteiligung im Planungsprozess of-

fensichtlich noch unbekannt. Ansonsten wäre in der Ganghofer-Siedlung nicht auf die dort praktizierte Art und Weise geplant worden. Das Auftreten manches Politikers in diesem Zusammenhang zeigt, wie wichtig obige grundsätzliche Ausführungen sind. Hier, in der Ganghofer-Siedlung, wäre es möglich gewesen, differenzierte Beteiligungs- und Mitwirkungsmodelle anzuwenden.

Gerade vor dem Hintergrund knapper Budgets und einem schwächelnden Wirtschaftswachstum erscheint eine planerische Einbindung der Betroffenen langfristig als der solidere Weg. Gerade hier hätte man die Bürgerbeteiligung nach Baugesetzbuch zu einer Nutzerbeteiligung umsetzen können, die nicht lediglich zu einem Nachbesserungsinstrument für Planungsfehler verkommt.

Die Erfahrungen der Mietervereine in Frankfurt, Berlin oder Hamburg zeigen, dass Mieter- und Bewohnerbeteiligungen oft gegen den Widerstand der Behörde geführt werden mussten. Der seit 1970 in der Bundesrepublik eingeführte Begriff „Mieterbeirat“ zeigt schon in der Wortkonstruktion die politisch gewollte Bedeutungslosigkeit der Mietervertretung. Eine Organisation der betroffenen Bewohner ist nur dann sinnvoll, wenn diese grundsätzlich konfliktfähig und unabhängig ist. Ziel müsste es sein, die Mitwirkung und Selbstgestaltungsrechte der Bewohner in einem Verein zu kanalisieren und/oder so genannte Wohnvereine oder ähnliches zu begründen, welche entsprechend betreut werden (z. B. Verwaltungsgenossenschaft Falkenried; Schuhmacher-Siedlung in Hamburg etc.).

Das Hauptproblem bei der Analyse der kommunalen politischen Praxis zeigt sich in den langen Fristen, in denen die Projekte realisiert werden, und noch mehr in der langen Zeit, die dann notwendig ist, ihre Auswirkungen zu bewerten. Was heute realisiert wird, ist zum Teil vor Jahrzehnten entschieden worden. Es besteht immer wieder die Gefahr, dass wir die Auswirkungen als neue Phänomene betrachten, während sie doch nur Folge einer Planung sind, die durch die Entwicklung überholt ist. Daten wissenschaftlicher Untersuchungen, die einige Jahre alt sind, werden täglich durch neue Erkenntnisse widerlegt oder korrigiert.

Wenn man also möglichst objektiv die Phase beschreibt, in die man eintritt, so muss gleichzeitig die Phase oder Zeit als abgeschlossen betrachtet werden, welche man tatsächlich verlässt. Insofern erscheinen uns sowohl die Vorgehensweise des Denkmalschutzes, als auch die insgeheimen Planungen berechtigterweise geeignet, um Misstrauen und Ängste der Bewohner in der Ganghofer-Siedlung zu verstärken.

So werden unter dem Stichwort „bundesweit einmalig“ oder „bundesweit Vorreiter“ folgende Erklärungen abgegeben: „Der in diesem Vertrag vereinbarte Mieterschutz kommt allen Mietern zugute und muss nicht erst mit allen Unabwägbarkeiten vor Gericht erkämpft werden.“

Solche gebetsmühlenartig wiederholten Äußerungen sind wenig geeignet, den

Interessen der Mieter in der Ganghofer-Siedlung zu helfen. Offensichtlich ist der hiesigen Presse nicht bekannt, dass der von gewissen Kreisen geforderte Mieterschutz im Baugesetz ohnehin in dieser Form verankert ist. Beängstigend ist es auch gerade deshalb, weil die weitere Forderung einer Mietspiegel-miete sehr wohl auslegungs- und vereinbarungsbedürftig ist. Insofern lehnen wir es ab, diesbezüglich eine endlose Diskussion zu führen. Von anderer Seite scheint nicht nur die ortsübliche Miete höher angesetzt zu werden, sondern es ist auch die Kündigung wegen der geplanten Modernisierung ins Auge gefasst worden.

#### **Folgende Bedingungen müssen zugunsten der Mieter in der Ganghofer-Siedlung erfüllt sein:**

1. Auf eine Kündigung wegen Sanierung und Abbruch wird verzichtet. Die Anwendung von § 182 BauGB wird ausgeschlossen.
2. Die Miethöhe für modernisierten Wohnraum und für die neu zu errichtenden Anbauten wird vor Sanierungsbeginn festgelegt.
3. Den Mietern wird ein schuldrechtliches Vorkaufrecht eingeräumt, für den Kauf von Einfamilienhäusern sowie Mietwohnungen, welche gegebenenfalls in Wohneigentum umgewandelt werden. Die Kaufpreise sind betragsmäßig festzulegen. Näheres müsste in Gespräche mit der IGEWO diskutiert werden.

4. Mieter, die aus gesundheitlichen Gründen, altersbedingt oder auch aufgrund der Einkommenssituation die Maßnahme ablehnen, werden von den Maßnahmen unberührt.
5. Die Möglichkeit von Mietpreiserhöhungen wird unter der gesetzlich zulässigen Obergrenze vereinbart, sodass sie deutlich unter der 20%-Grenze bleibt.
6. Die Bereitschaft von Mietern, durch Umzugsbereitschaft die Modernisierung zu unterstützen, wird als Baukostenzuschuss seitens der Mieter betrachtet um die Mieter vor unangenehmen Überraschungen in der Zukunft zu schützen. Ein entsprechender Entwurf einer solchen Vereinbarung ist in der Anlage beigelegt. Verhandelbar sind die Zeitdauer und die in der Vereinbarung genannten €-Beträge.

Wir hoffen, dass diese Ausführungen Ihr Gehör finden und überlassen gleichzeitig eine Liste von Wohn- und Sanierungsprojekten, welche keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, die für Interessierte Beachtung fanden und noch finden. Selbstverständlich handelt es sich dabei um Projekte aller Größenordnungen, von einzelnen größeren Mehrfamilienhäusern bis hin zu großen Stadtteilen.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Willibald Bauer  
Mieterverein Regensburg

## **Schreiben an die SPD-Fraktion (Herrn Hartl als Mitglied im Planungsausschuss)**

# **Ausgestaltung des Mieterschutzes Ablauf der Sanierung (4. Dezember 2003)**

Sehr geehrter Herr Hartl, ich möchte nicht verhehlen, dass ich von der Verwaltungsvorlage mehr als enttäuscht bin. Ich überreiche Ihnen noch einmal in Kopie unser Schreiben vom 18. Februar 2002, welches mit keinem einzigen seiner Punkte von der Verwaltung berücksichtigt wurde. Der Verwaltung war unser Schreiben nicht einmal eine Antwort wert.

Grundsätzlich vermissen wir beim Mieterschutz, dass hier keine Bewohnerbeteiligung (Befragung) in Form einer so genannten Nutzerbeteiligung ins Auge gefasst wurde. Die Betroffenen werden lediglich mit Vorschlägen konfron-

tiert, die wie Mühlsteine auf Sie zu rollen. Insgesamt erscheint mir die Vorlage als ein Rückschritt und ein Abbau des Mieterschutzes, da das Baugesetzbuch weitergehende Vorschriften enthält als der Vorschlag der Verwaltung. Es muss zum Beispiel grundsätzlich festgeschrieben werden, dass alle Umzugskosten zu Lasten der IGEWO gehen. Außerdem muss festgelegt werden, dass die IGEWO die umsetzungsbedingten Mietmehrkosten in voller Höhe übernehmen muss. Gerade hier ist dieses Modell skandalös, da gerade die IGEWO bei einem Großteil der Mieter eine Miete verlangt, die über der

ortsüblichen Miete des Mietspiegels liegt. Es ist deshalb nicht einsehbar, dass eine höhere als die Mietspiegel-miete von den Betroffenen getragen werden soll. Die IGEWO soll gefälligst auch hier die Früchte ihrer Wohnungspolitik tragen.

Die Mietpreisentwicklung nach der Sanierung muss, für einen absehbaren Zeitraum (5 – 10 Jahre) festgeschrieben werden. Man muss beim derzeitigen Sachstand davon ausgehen, dass die IGEWO für eine sanierte Wohnung zwischen 6,50 € und 7,50 € pro m<sup>2</sup> ansetzt. Ein solcher Mietpreis ist für die meisten der jetzigen Bewohner nicht

tragbar. Es ist ein moderater Einstieg (ähnlich wie bei der Stadtbau) geboten, bei denen dann zusätzlich Mietanpassungen in einem akzeptablen Bereich alle zwei Jahre festgelegt werden.

Desweiteren muss beim Kündigungsschutz eindeutig festgelegt werden, dass auch eine abbruch- und sanierungsbedingte Kündigung nicht in Frage kommt. Es wäre geradezu fatal, wenn die Mieter, welche in Abrissobjekten sitzen, zum Rausschmiss freigegeben werden, weil Sie die lukrativen Verwertungsmöglichkeiten blockieren. Gerade diesen Mietern muss geholfen werden. Hier ist daran zu denken, dass bei Umzugsbereitschaft dieser Mieter der neue Mietvertrag einen Verzicht auf ordentliche Kündigung seitens des Vermieters enthält, damit den langfristigen Mietverhältnissen Rechnung getragen wird. Wir sehen gerade in diesem Punkt einen wesentlichen sozialen Punkt, um eine soziale Entmischung der Siedlung zu vermeiden. Die IGEWO kann und muss somit letztendlich

gezwungen werden, gerade diesen Mietern durch akzeptable Vertragsgestaltungen im Rahmen einer Anmietung von Ersatzwohnungen Rechnung zu tragen.

Auch die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts ist lückenhaft. Wie vom Mieterverein erwartet, wird in der neuen Vorlage jetzt der Entmischung in Verkauf von Einfamilienhäusern mit oder ohne Anbau zugelassen. Wir verstehen nicht, warum mit einer offensichtlichen Ignoranz über unseren Vorschlag eines Baukostenzuschusses hinweggegangen wird. Ein solcher Baukostenzuschuss, der sowohl für die Dauer des Abwohnens als auch der Höhe nach variabel und frei vereinbart werden kann, je nach sozialer Härte, würde bedeuten, dass der Mieter einen zusätzlichen wirtschaftlich ökonomischen Schutz gegenüber Spekulanten erhält. Die IGEWO kostet ein solcher Baukostenzuschuss nichts. Er würde lediglich bewirken, dass ein Käufer / Spekulant – vorhersehbar – eine bestimmte Summe

(der nicht abgewohnte Baukostenzuschuss) ablösen muss. Je nach sozialem und wirtschaftlichem Hintergrund, kann hier ein Zeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren gewählt werden. Da viele Mieter der Ganghofer-Siedlung im Laufe der Jahre und Jahrzehnte in ihre Wohnung zwangsweise erhebliche Summen investiert haben, erscheint eine solche Lösung für zwingend geboten.

In der IGEWO bestehen Überlegungen, selbstverständlich auch bezüglich Verkauf von Mehrfamilienhäusern, bei denen das Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist. Auch dieses muss unterbunden werden. Insbesondere dann, wenn Mieter in eine sanierte Wohnung eingezogen sind. Wird das Haus verkauft, in Wohnungseigentum umgewandelt, fliegt der Mieter nach vier bis fünf Jahren wieder aus seiner neuen Wohnung.

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Bauer Willibald  
Mieterverein Regensburg

# Heizen – Lüften

## Ökologische und wirtschaftliche Bedeutung des Themas

Kein Zweifel: Wir sind eifrige Kämpfer für den Schutz unserer Umwelt. Andererseits leiden wir alle unter der relativen Knappheit der Mittel, die gerade bei Mietern sehr leicht eine absolute wird. Da ist es dann ein Trost, wenn wir uns darauf berufen, dass andere die Umwelt viel mehr belasten, z. B. die Kraftwerke und Fabriken. Nun ist es aber leider so, dass auch Kleinvieh Mist macht, und wer wird schon zweifeln, dass wir Mieter unter diese Spezies fallen. Gesucht sind also Möglichkeiten, die es uns erlauben, Geld einzusparen und gleichzeitig unsere umweltpolitische Gemeinnützigkeit unter Beweis zu stellen. Natürlich wissen wir, dass die Winter nicht mehr das sind, was sie früher angeblich waren, nämlich kalt. Ähnliches gilt, glaubt man den Älteren, aber auch für die Sommer, nur dass die halt nicht mehr so sonnig und warm sind. Damit gleicht sich alles wieder aus und wir Deutsche müssen wie gehabt etwa die Hälfte des Jahres heizen. Dabei geht nun allerhand Kohlendioxid in die Luft – nach Angaben des Mietervereins München kommen auf die rund 675.000 Wohnungen in dieser Stadt bis zu vier Tonnen von diesem Giftgas.

Folgt man Experten, so ist das mindestens ein Drittel zu viel, d. h. es gibt erhebliche Einsparungspotenziale. Nicht alles liegt dabei am Mieter. Vielfach sind die Heizungsanlagen veraltet oder die Fenster undicht. Es bleibt aber auch noch Einiges für den Mieter, vor allem, wenn die Heizung modern ist und sich durch Thermostate regulieren lässt, die heute nach dem Gesetz an jedem Heizkörper anzubringen sind. Wie muss man nun heizen, um die Kosten zu sparen?

## Regeln für angemessene Temperatur

Zunächst ein Wort zur Temperatur. Eine allgemein verbindliche Regelung gibt es nicht, dürfte angesichts individueller Empfindlichkeiten auch unsinnig sein. Gewisse Rahmen werden aber von der Rechtsprechung dem Vermieter vorgegeben. Als Faustregel gelten etwa 20 bis 22 Grad in allen Wohnräumen, zumindest während der Tageszeit, also ab 6 Uhr bis ca. 23 Uhr. Nun muss man als Mieter nicht unbedingt jeden Raum auf diese Temperatur bringen, im Schlafzimmer genügen sicherlich 17 bis 18 Grad, auch im Arbeitszimmer oder in selten benutzten Räumen kann man darunter oder zumindest an der Untergrenze bleiben.

Diese Richtwerte gelten natürlich nur tagsüber und wenn man zu Hause ist. Bei Abwesenheit oder in der Nacht kann man die Heizung soweit herunterfahren, dass eine Mindesttemperatur von ca. 12 bis 15 Grad bleibt. Man sollte mit dem Einsparen hier nicht übertreiben, da sich sonst Probleme mit der Luftfeuchtigkeit auftreten (vgl. dazu unten: Lüften) und das Aufheizen eines völlig unterkühlten Raumes teurer kommt als die Erhaltung einer gemäßigten Temperatur.

## Wirtschaftlicher Einsatz der Heizung

Wie erreicht man nun diese Temperaturen durch einen effizienten und rationellen, kurz gesagt sparsamen Einsatz der Heizung?

- Die gewünschte Temperatur sollte nicht „auf Vorrat bestellt“ werden, sondern nur, wenn man sie wirklich braucht. Will man zum Beispiel am frühen Morgen das Bad auf ca. 22 Grad haben, muss man den Thermostat nicht unbedingt schon am Abend auf diese Temperatur einstellen. Die modernen Heizkörper erwärmen schnell einen Raum, auf dessen Größe sie ja ausgerichtet sind.
- Die Ausstrahlung der Wärme sollte nicht behindert werden, etwa durch Vorhänge oder Mobiliar. Muss man unbedingt eine Couch oder ein Sideboard vor den Heizkörper stellen, so ist zumindest ein Abstand einzuhalten.

- Rollläden und Vorhänge sollten in der Nacht heruntergelassen bzw. zu-gezogen werden.
- Die Fenster sind bei laufender Heizung geschlossen zu halten, da es eine völlige Verschwendung ist, sie zu kippen (vgl. dazu unten: Lüftung).
- Wünscht man unterschiedliche Temperaturen in den einzelnen Räumen, so sollte man die Türen immer geschlossen halten – also nie einen anderen Raum „mitheizen“.
- Wenn man lüftet, sollte die Heizung abgedreht werden, da sie in Folge der Abkühlung sinnlos zu Höchstleistungen angespornt würde.

Damit sind wir aber nun bei dem 2. Punkt unseres Themas – dem Lüften. Leicht könnte der Eindruck entstehen, dass sich richtiges Heizen und sachgemäßes Lüften ausschließen. Schließlich wird es in der Wohnung kalt, wenn man die Fenster öffnet.

### Problem der Luftfeuchtigkeit

Menschen, die zu viel Geld haben und Mangels anderer Ideen dieses verheizen, müssen weniger lüften. Dies hängt mit einem physikalischen Gesetz zusammen, das natürlich jeder kennt und an das hier nur der Vollständigkeit halber erinnert wird. Luft bindet Wasser, wie viel hängt von der Lufttemperatur ab, d. h. konkret, je wärmer die Luft, um so mehr Wasser kann sie binden. In der Wohnung bedeutet dies, dass Feuchtigkeit, die nicht von der Luft absorbiert wird, an den Fenstern als Kondenswasser in Erscheinung tritt und sich an den Wänden niederlässt, was zu einer Schimmelbildung führen kann. Je wärmer die Luft, umso weniger Schimmel. Da hatten es unsere Großeltern besser. Das Heizmaterial war billiger und wenn man arm war, hatte man eine Wohnung, die man zwar nicht besonders heizen konnte, die aber zum Ausgleich mit schlechten Fenstern ausgestattet war, durch welche ein ständiger Luftaustausch möglich wurde, was die Luftfeuchtigkeit gering hielt. Mit unseren modernen Fenstern halten wir zwar die Wärme, aber wegen der Kosten müssen wir sie auf einen mittleren Pegel einstellen, welcher immer noch genug Feuchtigkeit für die Wände entstehen lässt, und so muss man sich ab und zu überwinden, durch Öffnen der Fenster die kalte Luft hereinzulassen, damit durch den Austausch die feuchte Luft aus dem Zimmer gelangt und durch trockenere ersetzt wird. Dieses Lüftgebot gilt übrigens auch, wenn es regnet. Da mag man sich dann fragen, woher kommt eigentlich die

Feuchtigkeit im Zimmer, wenn nicht von außen.

### Feuchtigkeit im Zimmer

Es gibt viele Möglichkeiten für die Entwicklung von Feuchtigkeit. Eine Ursache kann in Baumängeln oder bei Neubauten in Restfeuchtigkeit liegen. Dann ist in der Regel für aufkommende Schäden der Vermieter zuständig. Allerdings hat auch in diesen Fällen der Mieter durch verantwortungsvolles Lüften den Schaden gering zu halten.

Sieht man von solchen außerordentlichen Fällen ab, so bleibt genug „Alltagsfeuchtigkeit“, um die wir nicht herum kommen. Wichtigste Verursacher sind wir Menschen selbst. Das beginnt schon mit dem unvermeidlichen Atmen. Durch seine Atemluft erzeugt der Mensch ca. 2 Liter Wasser am Tag. Ein gewöhnliches Ehepaar, welches ganz friedlich nebeneinander schläft, stößt also in einer Nacht allein durch ruhiges Schnaufen einen Liter Wasser aus. Dabei sind die beiden noch nicht einmal ins Schwitzen gekommen. Nehmen wir an, das Schlafzimmer hat bei einer Höhe von 2,30 m und einer Grundfläche von 14 m<sup>2</sup> einen Kubikraum von 32,2 m<sup>3</sup> und die Ehepartner haben sich auf eine Temperatur von 17 Grad geeinigt, bei welcher die Luft ca. 15 g pro m<sup>3</sup> aufnehmen kann, so bleiben noch ca. 517 g Feuchtigkeit für die Wände. Aber nicht nur im Schlafzimmer wird es feucht, auch in den anderen Räumen. Und weil ja die Atemluft noch nicht genügt, erzeugt der moderne Mensch z. B. durch Kochen und Waschen noch genügend Feuchtigkeit für Pilzkulturen an der Wand. Da hilft nur Eines: Fenster auf und lüften. Fragt sich halt nur, wie oft, wann und in welchem Ausmaß.

### Lüften

Das Zauberwort heißt „Stoßlüftung“. Dabei werden die Fenster für ca. 10 Minuten weit geöffnet, so dass frische Luft eindringen und gesättigte Luft entweichen kann. Anschließend dreht man die Heizung wieder auf und die Luft erwärmt sich, so dass sie wieder Feuchtigkeit aufnehmen kann, bis sie erneut gesättigt ist. Folgt man Fachleuten, so sollte dieser Vorgang alle zwei bis drei Stunden wiederholt werden. Die reden sich natürlich leicht. Wer wacht schon alle drei Stunden auf und welcher Chef würde es seinem Angestellten erlauben, alle drei Stunden heim zu fahren um zu lüften? Und immerhin hat das Landgericht Neukölln die Auffassung vertreten, dass man schließlich keine

„bauphysikalische Versuchseinrichtung, sondern eine Wohnung“ angemietet hat. Schon wegen seines Landgerichts kann man als Regensburger auf die Neuköllner neidisch werden.

Man muss also das bauphysikalisch Wünschenswerte mit dem alltäglich Möglichen in Einklang bringen. Es darf aber kein Zweifel bestehen, dass der Mieter alles im Rahmen seiner Möglichkeiten Liegende tun muss, um Schaden zu verhindern. So ist auf jeden Fall eine 10- bis 15-minütige Stoßlüftung am Morgen und am Abend zumutbar, bei Mietern, die den ganzen Tag zu Hause sind kann man wohl mindestens vier mal am Tag eine gründliche Lüftung verlangen, sie sorgen ja auch durch ihre Anwesenheit für mehr Feuchtigkeit. In Räumen, in denen eine größere Feuchtigkeitsbildung entsteht und wo man sie ja auch in der Regel bemerkt, wie z. B. Küche und Bad, sollte immer dafür gesorgt werden, dass der Wasserdunst entweichen kann, allerdings nicht in andere Räume, sondern durch das Fenster. Daher sind auch die Türen geschlossen zu halten. Selbstverständlich sollten Räume, in denen man die Wäsche trocknet, gut nach außen belüftet werden. In allen diesen Fällen wird ja der Verursacher anwesend sein und für die Lüftung sorgen können. Nach Ansicht von Fachleuten, welche sich auf entsprechende Untersuchungen stützen, kann eine Kippstellung des Fensters die Wirkung einer Stoßlüftung nicht ersetzen. Wenn man das Kippen auch noch mit dem Heizen kombiniert, ist dies lediglich als eine Energieverschwendung zu sehen.

### Zusammenfassend kann man also festhalten:

Heizen und Lüften ergänzen sich und sind bei sinnvoller Handhabung dazu geeignet, Kosten zu sparen, Schaden abzuwenden und gleichzeitig die Umwelt zu schonen. Beruhigend für den Mieter ist dabei, dass er nicht zu einem Umwelt- und Raumfeuchtigkeitsingenieur werden muss, sondern sein Verhalten in zumutbarer Weise zu steuern hat. Man muss sich im tiefsten Winter nicht alle drei Stunden warm einpacken um eine bauphysikalisch wünschenswerte Stoßlüftung durchzuführen und auf jeden Fall kann der Mieter erwarten, dass die bauphysikalische Gestaltung seiner Wohnung ein Wohnverhalten erträgt, welches dem Standard eines durchschnittlich zivilisierten Mieters entspricht.

## Die Grillfete

Eines der liebsten Tätigkeiten in deutschen Familien ist das Grillen und Feiern an allen möglichen und unmöglichen Orten. Grundsätzlich kann gegen das Grillen auf dem Balkon der angemieteten Wohnung nichts eingewendet werden, sofern Mitmieter und Nachbarn dadurch nicht in unzumutbarer Weise belästigt werden.

Es gibt einige Entscheidungen, die wir in diesem Zusammenhang ausführlicher kommentieren wollen:

### 1. LG Essen vom 7.2.2002 (10 S 438/01)

Nach Vorstellung des LG Essen kann die Hausordnung ein Grillverbot auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses wirksam bestimmen. Abhängig ist dieses Verbot nicht davon, ob mit Holzkohle oder Elektrogrill gearbeitet wird. Ein solches Verbot ist nach Meinung des LG Essen sachlich gerechtfertigt, da die Nebenerscheinungen (Emissionen in Form von Rauch und Geruch) andere Mieter und Bewohner im Allgemeinen belästigen werden. Aus diesem Grunde kann der Mieter an einem solchen Grillverbot nicht ständig vorbeihandeln. Bei mehrmaliger Abmahnung durch den Vermieter, laufender Verstöße gegen das Grillverbot, ist der Vermieter dann zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Schlauer war ein Vermieter, der bei derartigen wiederholten Verstößen des Mieters die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund aussprach.

### 2. LG Berlin vom 17.11.2000 (64 S 291/00)

Das Gericht begründete die Wirksamkeit der Kündigung damit, dass die schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts seien und für sich allein eine fristlose Kündigung nicht rechtfertigen würden. Die ordentliche und befristete Kündigung mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten sei jedoch zulässig.

### Unser Rat

Das Grillen auf dem Balkon sollte unabhängig von der entsprechenden Hausordnung möglichst vermieden werden. Wenn überhaupt, sollte wenigstens versucht werden, in einem Gartenbereich solche Grillfeste zu veran-

stalten, von dem die Beeinträchtigung für andere Mietparteien nicht so stark möglich ist. Sinnvoll ist es sich auch, bei größeren Festen dieser Art die Nachbarn entsprechend zu informieren. Außerdem sollte auch darauf geachtet werden, dass mit zunehmender Zeitdauer die Geräuschentwicklung am Grillplatz zunimmt, ohne dass es die betreffenden Personen merken. Insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass der übermäßige Genuss von „Kneiting-Pils“ ursächlich für ansteigende Lärmemissionen bei Grillfesten sein kann.

## Grundsteuer

Nach Aufforderung der Grundsteuer in der nächsten Zeit werden mit großer Wahrscheinlichkeit einige unserer Mitglieder eine rückwirkende Nachforderung bezüglich der Grundsteuerbelastung des Vermieters erhalten. Im Zuge der Haushaltssanierungen wird in vielen Kommunen der Hebesatz der Grundsteuer angehoben werden. Leider geschieht dies nicht immer im Vorhinein, sondern unter Umständen auch rückwirkend. Gerade in Regensburg muss auch berücksichtigt werden, dass im Zuge von Planungsgewinnen die Einheitswerte angepasst werden und die Grundsteuer über Jahre rückwirkend erhöht veranlagt wird. Beispielsweise werden die Grundstücke von der Rilkestraße gegebenenfalls eine Höher-einstufung erfahren, wenn der Deckel an der Autobahn komplett fertig gestellt ist.

Das Landgericht Frankfurt/M. hat mit Urteil vom 13.11.2001, 2-11S 191/01 die Nachforderung einer erhöhten Grundsteuer auch für einen Zeitraum von 4 Jahren als rechtens erachtet, da die betreffende Wohnung preisgebunden war. Entscheidend für die Nachforderung sei, dass die Erhöhung der Grundsteuer in München liege, die der Vermieter nicht zu vertreten habe. Nach Beendigung des Mietverhältnisses können jedoch Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden. Bei freifinanzierten Wohnungen kann die rückwirkende Erhöhung der Grundsteuer nur im Rahmen von § 560 Abs. 2 Satz 2 BGB geltend gemacht werden. Dies bedeutet, dass nur die Grundsteuer ab Beginn der Erklärung des Vermieters des vorausgehenden Kalender-

jahres verlangt werden kann (LG Frankfurt/M. WuM 200,423). Weiter zurückliegende Jahre können nach Meinung des Landgerichts Frankfurt/M. nicht geltend gemacht werden.

## Betriebskosten-vorauszahlung / Abrechnungssaldo

Für viele sorglose Mieter beginnt der Ärger mit der Vorlage der ersten Betriebskostenabrechnung. Setzt der Vermieter die monatliche Vorauszahlung bei Vertragsabschluss zu niedrig an, kommt es häufig zu Streitigkeiten. Das OLG Stuttgart (RE vom 10.08.1982) hat hier festgelegt, dass die Geltendmachung einer Nachforderung nicht allein deshalb unzulässig ist, weil die Nachforderung den Vorauszahlungsbetrag wesentlich übersteigt. Dies habe seine Grenzen darin, dass der Vermieter bei Vertragsabschluss wissentlich die Betriebskosten zu niedrig ansetzt und quasi den Mieter über die tatsächliche Mietbelastung täuscht (OLG Berlin Urteil vom 23.03.99). Eine bewusst unrichtige Angabe bei Vertragsabschluss liegt dann vor, wenn der Vermieter aufgrund der bisher vorliegenden Abrechnung die tatsächliche durchschnittliche Belastung kennt. Es gilt auch dann, wenn der Vermieter den Vertrag über eine Hausverwaltung vermietet und diese für ihn handelt. Das Verschulden der Hausverwaltung muss der Vermieter sich anrechnen lassen (§ 278 BGB, LG Berlin, Urteil vom 7.08.2001, AZ: 64 S 109/01). Ein Verschulden liegt dagegen nicht vor, wenn die Höhe der Betriebskostenbelastung maßgeblich von den Verbrauchsgewohnheiten und Verbrauchseinheiten des Mieters abhängt und bestimmt wird. Neuerdings hat die Rechtsprechung hier zugunsten der Mieterseite entschieden. Ein Verschulden der Vermieterseite wird hier zum Teil dann angenommen, wenn die Höhe der Vorauszahlung nicht einmal den Betrag der verbrauchsabhängigen Betriebskosten abdeckt. Dies hat zur Folge, dass der Mieter einen Schadensersatzanspruch auf Freistellung von Nachzahlungen hat (LG Frankfurt/M. Urteil vom 30.11.2001, AZ 2/17 S 81/01 und OLG Naumburg, Urteil vom 23.11.2001, AZ: 9 U 171/01).

# Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

## (Wohnflächenverordnung WoFIV)

### § 1

#### Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

### § 2

#### Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
  - a) Kellerräume,
  - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
  - c) Waschküchen,
  - d) Bodenräume,
  - e) Trockenräume,
  - f) Heizungsräume und
  - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

### § 3

#### Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grund zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundfläche von
  1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
  1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

### § 4

#### Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

### § 5

#### Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

## Der Merkzettel

Sehr geehrte Mitglieder, bitte bedenken Sie, dass wir nicht nur ein neuer Dienstleistungsbetrieb sind, sondern auch eine Interessenvertretung mit wohnungspolitischem Auftrag. Wir können Mitgliederberatungen im notwendigen und vertretbaren Umfang gewähren. Bitte beachten Sie hierzu unsere Satzung.

#### Unsere Postanschrift:

Obermünsterstraße 9a / II. Stock  
93047 Regensburg

**Internet:** <http://www.mieterverein-regensburg.de>

**E-Mail:** [geschäftsstelle@mieterverein-regensburg.de](mailto:geschäftsstelle@mieterverein-regensburg.de)

#### Unsere Bankverbindungen:

Hypo-Vereinsbank Regensburg  
Kto.-Nr. 3101622, BLZ: 750 200 73  
Sparkasse Regensburg  
Kto.-Nr. 8960931, BLZ 750 500 00

#### Unsere Geschäftszeiten (Öffnungszeiten der Geschäftsstelle)

Mo, Di, Mi	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr
Do	8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Fr	8.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr

#### Beratungstermine im 15-Min.-Rhythmus

erhalten Sie nach **Terminvereinbarung** entweder **persönlich** oder telefonisch. Bitte bedenken Sie, dass dieser Richtwert auch von Ihnen eingehalten werden sollte. Ein längerer Beratungszeitraum kann von Zeiten des Vereins nicht durchgehalten werden, da täglich mehr als 15 Beratungen durchgeführt werden müssen.

Sollten Sie ein **umfangreicheres Problem** vortragen wollen, bitten wir Sie dies vorher mitzuteilen. Wir planen dann einen entsprechenden **längeren Termin** für Sie ein.

#### Adressenänderungen, Kontoänderungen

Bitte teilen Sie Änderungen Ihrer Bankverbindungen und Anschriften rechtzeitig schriftlich mit.

#### Ortstermine durch den Mieterverein

Wir sind derzeit noch in der Lage, unseren Mitgliedern die Wahrnehmung von Ortsterminen durch den Mieterverein gegen geringe Gebühren (aus steuerrechtlichen Gründen) anzubieten. Aus Gründen der Gleichbehandlung können solche Termine nicht zugesichert werden, wenn Sie nicht längerfristig eingeplant werden. Fragen Sie deshalb rechtzeitig in der Geschäftsstelle nach.

#### Beitragszahlung mit Gebühren

Sie erhalten **keine Rechnung** vom Verein. Die Beiträge müssen zum 31.01. eines jeden Jahres geleistet werden. Wichtig: Das Lastschriftverfahren wird Mitte Januar durchgeführt. Die Mahngebühren betragen € 2,50 pro Mahnung, die Kosten der Anschriftenermittlung liegen durchschnittlich bei € 6,-, die Rücklastschriftgebühren betragen im Normalfall € 11,50.

#### Kündigung

Sollten Sie aus wirtschaftlichen Gründen (Arbeitslosigkeit, Scheidung, geringe Rente etc.) nicht in der Lage sein, Ihren Beitrag zu bezahlen, können Sie die Geschäftsstelle entsprechend informieren und einen Antrag auf Beitragsermäßigung stellen. Ansonsten müsste eine Kündigung spätestens bis zum 30.09. eines jeden Jahres bei der Geschäftsstelle vorliegen.

# Preispolitik

Die „weitsichtige“ und „verantwortungsvolle“ Preispolitik des örtlichen Versorgungsträgers für Energie (der REWAG) ist vielen unseren Mitgliedern noch nicht deutlich geworden bzw. es besteht immer noch vollkommenes Unverständnis, wenn die satte Rechnung, im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung über den Vermieter präsentiert wird. Die gewaltigen (überproportionalen) Kostensteigerungen für einen m<sup>3</sup> Gas schlägt sich in vielen Heizkostenabrechnungen in einem Kostenzuwachs von 60 bis 70% nieder, wenn man die Jahre 1999 mit 2001 und 2002 vergleicht. Im Einzelnen:

## Preise für 1 m<sup>3</sup> Gas in €:

	1999	2000	2001	2002
Januar	0,123	0,162	0,280	0,270
Februar	0,123	0,162	0,280	0,270
März	0,123	0,162	0,280	0,270
April	0,133	0,192	0,295	0,245
Mai	0,133	0,192	0,295	0,245
Juni	0,133	0,192	0,295	0,245
Juli	0,131	0,219	0,288	0,218
August	0,131	0,219	0,288	0,218
September	0,131	0,219	0,288	0,218
Oktober	0,137	0,241	0,259	0,218
November	0,137	0,241	0,259	0,218
Dezember	0,137	0,241	0,259	0,218

Vergleicht man die Preise von Januar 1999 mit April 2001, so kommt man auf eine Preiserhöhung von rund 140%. Die Kostenerhöhung ist in den Heizkostenabrechnungen oft so gewaltig, dass auf Mieterseite allzu häufig das Geld fehlt, um einen Nachzahlungsbetrag überhaupt zu entrichten. Viele der in der Folge vereinbarten Ratenzahlungen bedeuten eine

regelmäßige zusätzliche Belastung, die oft nicht einmal erledigt ist, wenn die nächstfolgende Abrechnung vorgelegt wird. Hinzu kommt auch noch, dass die Abrechnungsfirmen gehörig mit absahnen. Der Vermieter geizt mit eigenen Geldern und mietet die Messgeräte an. Die Abrechnungsfirmen bedienen sich hier hemmungslos zu Lasten der Mieterseite. Das Abkassieren im Rahmen der Heizkostenabrechnung ist eine wahre Freude. In den vergangenen Jahren lagen die gesamten Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung (Kosten für die Messdienstfirma) oft häufig bei 25 oder 30 % und sogar noch höher.

Entlastend kommt nun für diese Abrechnungsfirmen hinzu, dass die

Energiekosten gewaltig angestiegen sind. Umweltpolitische Ziele sind und sonstige Phantasmen mögen sehr schön sein, was volkswirtschaftlich hier aber passiert, ist die organisierte Ausbeutung der Mieterschaft als politisch und wirtschaftliches Ziel, ohne dass die Mieterschaft ein Sprachrohr hat oder eine Interessenvertretung, die sich auf Bundesebene dagegen wehrt. Nachdem Herr OB Schaidinger auch Aufsichtsratsvorsitzender der REWAG (sowie Stadtbau und Sparkasse) ist, lässt wohl ein neuer Betriebskostenspiegel, Heizkostenspiegel (auch Kosten der Stadt?) mit spendablen Werbeanzeigen der REWAG, Stadtbau und Sparkasse nicht lange auf sich warten.

Der Gesetzgeber tut gut daran, die Umlagefähigkeit der Anmietung von Verbrauchszählern für Heizung, Kalt- und Warmwasser zu untersagen, da die rechtliche zulässige Möglichkeit an Wirtschaftskriminalität grenzt. Ein Beispiel (siehe unten):

Abrechnung der mieterfreundlichen Firma Techem			
Brennstoffkosten		umzulegender Betrag	
Rechnungs-Beleg	Erdgas	1.660,00 €	
Brennstoffverbrauch	Erdgas	1.660,00 €	1.660,00 €
<b>Weitere Heizungsbetriebskosten</b>			
Betriebsstrom		83,00 €	
Wartung		188,16 €	
Kaminkehrer/Immissionsmsg		54,63 €	
Verbrauchserfassung		367,49 €	
Summe der weiteren Betriebskosten		693,24 €	693,27 €
Einheitlich entstandene Gesamtkosten			2353,27 €
<b>Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser</b>			
Anteilige Heizkosten:	62,34 %	4.602,59 =	1.467,02 €
Miete Erfassungsgeräte HZ			437,88 €
Gesamtheizkosten			1.904,90 €
Anteilige Warmwasserkosten: (A)	37,66 %	4.602,59 =	886,24 €
Miete Erfassungsgeräte WW			265,12 €
Gesamtwarmwasserkosten			1.151,36 €
<b>Auf alle Nutzer zu verteilende Gesamtkosten</b>			<b>3.056,26 €</b>

*64,4% der Brennstoffkosten* (mit Pfeilen auf 367,49 € und 437,88 €)

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Mieterverein Regensburg e.V.  
Obermünsterstr. 9 /II, 93047 Regensburg  
Tel. (ISDN): **09 41/5 85 62-0**  
Fax: **09 41/5 85 62-6**  
Internet: <http://www.mieterverein-regensburg.de>  
E-Mail: [geschaeftsstelle@mieterverein-regensburg.de](mailto:geschaeftsstelle@mieterverein-regensburg.de)

### Verantwortlich für den Inhalt:

Willibald Bauer,  
Geschäftsführender Vorstand

### Herstellung:

H. Gietl Verlag & Publikationsservice GmbH,  
Pfälzer Straße 11, 93128 Regenstauf,  
Tel.: 0 94 02/93 37-0, Fax 0 94 02/93 37-24

Besuchen Sie uns  
auf unserer Homepage

[www.mieterverein-regensburg.de](http://www.mieterverein-regensburg.de)

Unsere E-Mail-Adresse lautet

[geschaeftsstelle@mieterverein-regensburg.de](mailto:geschaeftsstelle@mieterverein-regensburg.de)