

# Bauverein-Missstand Nr. 1

## Thema: Exorbitante Nebenkosten durch fehlerhafte Verbrauchsmessung / Hinnahme von Verletzungsgefahr

Dokumentation eines Einzelbeispiels

der Fraktion DIE LINKE in der Stadtverordnetenversammlung Darmstadt

19.02.2010

### Mietobjekt/Betroffene Wohnungen

Ehemals vom Militär genutzter Wohnblock mit ca. 30 Einheiten, Baujahr vermutlich 1974/1975.

Die Größe der begangenen Wohnungen beträgt 68qm. Der Mietzins liegt bei 357 Euro = 5,25 Euro/qm und damit 13% unter abschlagsfreiem Mietspiegel-Wert 2008 von 6,02 Euro/qm. Die Nebenkosten liegen bei ca. 300 Euro bei für das Haus normalen Heizkosten, davon 150 Euro für die Heiz-/Warmwasserkosten. Die Nebenkosten betragen somit 45% der Warmmiete.

### Betroffene Mieterinnen

Zwei der betroffenen Mieterinnen sind allein erziehende Mütter mit jeweils einem Sohn im Grundschulalter (Frau R. und Frau T.), eine Mieterin (Frau L.) ist alleinstehend. Zwei von ihnen arbeiten im Niedriglohnbereich, eine ist erwerbslos und bezieht Leistungen nach SGB II.

### 1. Systematisch ungenaue Betriebskostenabrechnung

Die Heizwärme wird durch unisolierte Einrohrsysteme im Gebäude verteilt: jeweils mehrere Wohnungen werden über ein einziges Rohr mit Heißwasser versorgt. Wohnungen, die als erste im Strang liegen, werden unabhängig von der individuellen Regelung der Heizung durch das gemeinsame Zulaufrohr stark aufgeheizt. Die Verbrauchsmessung erfolgt laut Aussage der Mieter kombiniert durch Messung der Temperatur des Rohres und der Raumtemperatur. Diese Messmethode führt offenbar dazu, dass - noch über den Effekt der unerwünschten Aufheizung hinaus - für die jeweils im Strang vordere Wohnung exorbitante Heizkosten anfallen, während Mieter der hinteren Wohnung Rückzahlungen erwarten können. Zwei Mieterinnen "vorn am Strang" haben diese Erfahrung gemacht und jeweils unterschiedlich darauf reagiert.

Wie erheblich diese Differenzen sind, zeigt der Vergleich der Abrechnungen im Jahr 2008 der Mieterinnen R. (vordere Wohnung, Dokument 1.1) und T. (hintere Wohnung, Dokument 1.2). Beide pflegen nach eigener Aussage ein ähnliches Heizverhalten.

	Einheiten	Reine Verbrauchskosten	Gesamte Heiz-/Warmwasserkosten
Frau R.	12.901	2.272 Euro / 189 Euro	3.121 Euro / 260 Euro
Frau T.	4.237	746 Euro / 62 Euro	1.484 Euro / 124 Euro

In einem Briefwechsel zwischen Bauverein und Mieterverein (Dokument 2.1, 2.2, 2.3) hat dieser auf das systematische Mißverhältnis zwischen der Ablesung der vorderen und der hinteren Wohnung hingewiesen. Der Bauverein räumt in seiner Antwort ein, dass bei der Ablesung von Einrohrsystemen die stärkeren Verbraucher benachteiligt werden und dass auch die Lage der Wohnung bei der Ablesung eine Rolle spielen könnte. Dennoch verweist er letztendlich auf das Heizverhalten von Frau R. als ausschlaggebende Ursache für die exorbitanten Heizkosten, die laut Mieterverein "für ein Mehrfamilienhaus ausreichen würden".

Eine kurze Internetrecherche (Anhang 1) macht deutlich, dass bei Einrohrsystemen in der Tat auch Meßfehler aufgrund der Position im Strang üblich sind. Hier wäre eine weitere Klärung durch einen Sachverständigen dringend erforderlich, bevor die Mieterin für die Kostenexplosion verantwortlich gemacht wird.

Die Mieterin L. mit einer Wohnung vorne im Strang des Rohrsystems hat sich aufgrund der für sie unkontrollierbaren Verbrauchskosten entschieden, ihre Heizung technisch außer Betrieb zu nehmen und stattdessen mit Strom zu heizen. Obwohl sie weiterhin die Grundkosten der Hausheizung bezahlen muss, sei die Gesamtrechnung geringer als vorher. Ihre Verbrauchskosten in der Abrechnung des Bauvereins betragen, offenbar aufgrund der in den Raum abgegebenen Rohrwärme, mit 1.399 Einheiten immer noch 246 Euro, obwohl die Heizung überhaupt nicht benutzt wird. (Dokument 1.3)

## **2. Kündigung bei Mietrückstand durch Betriebskostennachzahlung**

Frau R. ist infolge der enormen Nachzahlungsbeträge in 2008 und 2009 mit über 4.000 Euro im Rückstand bei der Zahlung der Betriebskosten. Am 11.11.2009 erhielt sie deshalb eine fristlose Kündigung wegen ihres Mietrückstands von mehr als 2 Monaten (Dokument 3.1). Sie wurde unter Androhung einer Räumungsklage dazu aufgefordert, die Wohnung innerhalb von 10 Tagen zu verlassen. Zum Ausgleich des Mietrückstands wird auf das Amt für Wohnungswesen verwiesen, um eine neue Wohnung sollte sich die "Neue Wohnraumhilfe" kümmern. Die Mieterin hat sich diesem Einschüchterungsversuch widersetzt.

Auf die Kündigung wollte der Bauverein nicht verzichten, obwohl

- die Mieterin mit Hilfe des Mietervereins gegen die Betriebskosten Widerspruch eingelegt hatte und die strittigen Fragen noch nicht geklärt waren.
- man immerhin Probleme bei der Ablesung hatte einräumen müssen.
- laut einem Urteil des OLG Naumburg (8 U 4/98) ein durch eine Betriebskostennachzahlung entstandener Rückstand nicht zur Kündigung berechtigt (siehe auch <http://tinyurl.com/urteil-nebenkosten>).

Die Räumungsklage wurde nach Intervention des Mieterbunds nicht weiter verfolgt.

Kurz zuvor, am 17.9.2009, hatte die ARGE wegen der exorbitanten Nebenkosten auf eine Klärung der Abrechnung gedrängt und die weitere Gewährung von Leistungen nach SGB II in Frage gestellt (Dokument 3.2). Verständlicherweise will die ARGE monatliche Heizkosten in Höhe von 260 Euro nicht ohne weiteres zahlen. Nach einer weiteren Intervention des Mieterbunds zahlt die ARGE nun die Betriebskosten gemäß dem ursprünglichem Nebenkosten-Abschlag.

## **3. Zustand des Hauses**

### **3.1. Wasserschäden, Schimmelbildung und Gerüche**

In mehreren Wohnungen im obersten Geschoss entstehen bei starken Regenfällen große Wasserflecken (Fotos nächste Seite), was natürlich auch mit Schimmelbildung verbunden ist. Bei hartnäckiger Reklamation werden die Schäden oberflächlich durch Überstreichen beseitigt. Die eigentlich erforderlichen Reparaturen am undichten Dach werden nicht in Angriff genommen.

Bei der Begehung konnten die Fraktionsmitglieder sich selbst von starker Geruchsbildung im Flur überzeugen. Die Badewanne in einer der besichtigten Wohnungen ist desolat und der Balkon ist vergammelt. Die Bitten an den Bauverein, bei diesen Problemen Abhilfe zu schaffen, hatten zum Zeitpunkt der Begehung zu nichts geführt.

### 3.2. Eis im Treppenhaus

Das Treppenhaus ist in offener Bauweise angelegt. Bei feuchtem Wetter und insbesondere bei Schneefall bildet sich ein dünner Wasserfilm flächendeckend auf der Treppe, auf den Treppenabsätzen bilden sich teilweise sogar Pfützen. Von dieser Tatsache konnten sich Fraktionsmitglieder selbst überzeugen. Laut Angaben der Bewohnerinnen ist die Treppe nur noch unter erheblicher Verletzungsgefahr benutzbar, sobald der Wasserfilm bei



Minustemperaturen gefriert. Auch sei es nach ihrer Einschätzung für einen Rettungsdienst kaum möglich, unter diesen Bedingungen eine verletzte Person gefahrlos zu bergen.

Auf die entsprechenden Beschwerden antwortet der Bauverein in einem bemerkenswerten Brief (Dokument 4.1): die Beseitigung von Schnee und Eis innerhalb der Liegenschaft sei, laut Hausordnung, durch die Mieter selbst durchzuführen. Hierzu könne man beispielsweise den Sand von den Spielplätzen verwenden. Um die beschriebene Gefahr durch Eisbildung zu vermeiden, müssten die Mieterinnen und Mieter demnach zu Beginn der kalten Jahreszeit eine dicke Sandschicht im Treppenhaus verteilen. Dies ist offensichtlich unsinnig. Allenfalls wäre die permanente, präventive Ausbringung von Streusalz im Treppenhaus geeignet, um ein Anfrieren des Wasserfilms zu vermeiden. Experten mögen entscheiden, was dies für die Bausubstanz des Treppenhauses auf die Dauer bedeuten würde.

Desweiteren könne, so der Bauverein, bei Unfällen aufgrund nicht erfolgter Beseitigung von Schnee und Eis "der Mieter" (welcher?) haftbar gemacht werden. Unabhängig davon, ob diese Behauptung einer rechtlichen Klärung standhalten würde, stellt sich einerseits die Frage, was diese persönliche Haftung eines Mieters für den Geschädigten bedeuten würde. Denn um einen Schadensersatz tatsächlich zu erhalten, müsste der Mieter, der seine Pflicht versäumt hat, entweder über erhebliches Vermögen verfügen oder eine entsprechenden Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Umgekehrt scheint es nicht akzeptabel, dass Mieter ein durch die bauliche Konzeption entstehendes Gefahrenpotential, das weit über einen nicht geräumten Gehweg hinausgeht, mit hohem Einsatz selbst beseitigen und für ein eventuelles Versäumnis persönlich haften sollen.

Die Mieterinnen sehen sich nicht in der Pflicht, selber für die Räumung von Treppe und Zugang aufzukommen, da sie für Hauswart und Schneeräumung bereits über die Betriebskosten bezahlen.

### 4. Energetischer Sanierungsbedarf

Unisolierte Einrohrsysteme führen - unabhängig von der Problematik der Verbrauchsmessung - zu erheblichen Wärmeverlusten, was auch beim Bauverein bekannt ist. Dennoch teilt ein Sachbearbeiter in einem Schreiben an den Mieterverein mit, dass weder eine Umrüstung der Heizungsanlage noch andere Maßnahmen zur Reduzierung der Verluste vorgesehen ist.

Die Mieterinnen monieren auch die sehr schlechte Wärmedämmung des Gebäudes.

Laut Mietspiegel von 2008 betragen die durchschnittlichen monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser in Darmstadt 1,05 Euro pro Quadratmeter, also 71 Euro bei einer 68-qm-Wohnung. Anhand der in Punkt 1 aufgeführten Tabelle wird deutlich, dass bereits die Kosten der von der Meßmethode begünstigten Mieterin T. mit 124 Euro pro Monat um 75% über dem Darmstädter Durchschnitt liegen.

## Anhang

### Zur Aufteilung der Heizkosten bei Einrohrsystemen

<http://tinyurl.com/einrohrsystem>

„Eine gerechte verbrauchsabhängige Aufteilung der Heizkosten funktioniert beim Einrohrsystem nur in den seltensten Fällen.

#### Fall 1: Wärmemengenzähler

Hier bezahlen die Bewohner am Anfang des Strangs für Heizenergie, die sie gar nicht wollen. Hier sind die Heizkörper meist ganz abgedreht, durch die unisolierten Rohre wird die Wohnung trotzdem überheizt und die überschüssige Wärme wird über das Fenster abgelüftet. Die Bewohner bezahlen natürlich auch für die Zeit, wo sie gar nicht anwesend sind (Urlaub). Die letzten im Strang profitieren von dieser Lösung.

#### Fall 2: Verdunstungsröhrchen

Hier profitieren die ersten im Strang. Die Wohnung wird über die Rohre erwärmt, der Heizkörper bleibt abgedreht, es verdunstet entsprechend wenig. Die letzten im Strang müssen die Heizkörper voll aufdrehen um die gleiche Wärmemenge zu erhalten, die Verdunstung ist entsprechend hoch.

#### Fall 3: Heizkostenverteiler mit 2 Fühlern

Hier profitieren wieder die ersten im Strang. Die Differenztemperatur Vor/Rücklauf ist praktisch Null, da die Heizkörper nicht benötigt werden. Die letzten im Strang haben eine hohe Spreizung und entsprechende verbrauchsabhängige Kosten.

Hier kann die Ungerechtigkeit noch größer sein als bei Verdunstungsröhrchen.

Man muss halt bei Kauf/Miete darauf achten, daß Warm- und Kaltwasser für jede Wohnung separat erfasst wird und eben keine Einrohranlage vorhanden ist. Ist die Wohnung am Anfang des Stranges sind Heizkostenverteiler in der Regel von Vorteil, am Ende des Stranges Wärmemengenzähler.“

[...]

„Eine weitere Störquelle wäre, wenn Sie z.B. relativ am Ende eines Einrohrstranges eingebunden wären. Dann könnte folgendes passieren: Die im Strang davor liegenden Nutzer drehen ihre Heizkörperventile zu, d.h. das Heißwasser strömt über den Bypass an ihren Heizkörpern vorbei ohne den Heizkörper zu erwärmen. Dadurch steigt die bei Ihnen ankommende Vorlauftemperatur und der Heizkostenverteiler rast bei aufgedrehter Heizung, da ja die Heizkörpergröße und -Form vom Heizkostenverteiler berücksichtigt werden und die Heizkörpergröße nach der zu erwartenden Vorlauftemperatur dimensioniert werden. Die vor Ihnen liegenden Abnehmer profitieren unbeabsichtigt davon, weil durch die höhere Vorlauftemperatur die Wärmeabstrahlung durch die vermutlich unisolierten Rohre zunimmt, ohne dass sich deren Heizkostenverteiler auch nur zuckt.“