

Kipplüftung – im Winter verboten

Foto: Thinkstock



Viele Mieter glauben auch heute noch, dass das ständig gekippte Fenster ein Zeichen für gutes Wohnverhalten ist. Diese Art der Dauerlüftung mag im Sommer sinnvoll sein, im Winter gilt allerdings der Grundsatz: Kipplüftung streng verboten.

Das gekippte Fenster kann nämlich während der kalten Jahreszeit ganz erhebliche Schäden an der Wohnung und auch in der Brieftasche des Mieters anrichten. Bei Außentemperaturen um und unter null Grad Celsius wird das Mauerwerk des auf Dauer gekippten Fensters derart stark ausgekühlt, dass es über kurz oder lang zu Schimmelbildung im Fensterbereich kommen muss.

Ursache ist hier die besondere Baukonstruktion oberhalb des Fensters: Zur Erhaltung der Tragfähigkeit eines Hauses wird über Tür- und Fensteröffnungen ein sogenannter Sturz eingebaut. Dieser besteht aus hochfestem Beton, damit er das darüberliegende Mauerwerk auch tragen kann. Besonders feste Baustoffe haben aber im Winter eine unangenehme Eigenschaft: Sie transportieren die Wärme viel schneller nach außen, als dies bei normalem Mauerwerk der Fall ist. Weiter können sie Kälte wie ein Akku speichern.

Wenn der Mieter also nach langer Kipplüftung das Fenster schließt, die Heizung aufdreht und normal zu leben beginnt, wird die sich schnell erwärmende Luft ebenso schnell mit normaler Wohnraumfeuchtigkeit gesättigt. Trifft diese warme, normalfeuchte Luft dann auf eine besonders kalte Stelle, wie etwa den Fenstersturz über dem dauerbelüfteten Fenster, dann kann es hier zu Tauwasserbildung kommen.

Hier passiert das Gleiche, was im Sommer sichtbar wird, wenn man eine gut gekühlte Flasche Bier aus dem Kühlschrank holt und auf den Tisch stellt: Innerhalb kürzester Zeit perlen die Tautropfen an der kalten Glasoberfläche ab. Die Flasche ist nicht etwa undicht. Die auf der Bierflasche zu sehenden Wasserperlen kommen aus der warmen und damit in der Regel auch feuchten Umgebungsluft.

Wer also im Winter falsch lüftet, indem er stundenlang sein Fenster auf Kipp stellt, holt sich praktisch die Bierflasche und die damit verbundene Kondensfeuchte in die eigene Wohnung. Deshalb die klare Empfehlung: Im Winter niemals auf Kipp, sondern stoß- oder querlüften. Bei einer Stoßlüftung wird das Fenster ganz

weit aufgemacht und nach etwa fünf bis acht Minuten wieder geschlossen. Dies reicht aus, um die Luft im Zimmer komplett auszutauschen zu können.

Noch besser ist die Querlüftung: Hier wird der klassische „Durchzug“ hergestellt, indem man an zwei Seiten eines Zimmers Fenster oder Türen aufmacht. Durch diesen energischen Durchzug wird die Luft bei kalten Wintertemperaturen innerhalb von zwei bis drei Minuten komplett ausgetauscht. Wenn anschließend das Fenster wieder zugemacht wird, erwärmt sich die zunächst sehr kalte Luft sehr schnell, da Möbel, Wände, Decken und Fußböden die Wärme gespeichert haben. Innerhalb von wenigen Minuten herrscht wieder ein behagliches Raumklima mit einer normalen Temperatur von 20 Grad Celsius.

Weiterer Nebeneffekt: Durch konzentrierte Stoß- oder Querlüftung spart man enorm an Heizkosten. Wer nämlich im Winter auf Kipp lüftet, läuft Gefahr, dass durch die über das gekippte Fenster eindringende kalte Luft das ausgestellte Thermostatventil am Heizkörper automatisch aufgeht. Dies ist bei etwa acht Grad der Fall. Böse Folge: Die Heizkosten steigen dras-

tisch, obwohl man ja eigentlich durch Abdrehen des Heizkörpers sparen wollte. Viele Mieter wissen nämlich nicht, dass ein Ventil eine eingebaute Frostschutzfunktion hat und sich automatisch bei etwa acht Grad öffnet, um so zu verhindern, dass die Heizung einfriert.

Wenn der Mieter abends nach Hause kommt, merkt er in der Regel nichts von diesem zusätzlichen Verbrauch. Erst wenn die Heizkostenabrechnung kommt, werden die Juristen des Mietervereins häufig mit der zunächst unlösbaren Frage konfrontiert, woher denn dieser hohe Verbrauch kommt, weil man ja doch immer sorgfältig die Heizkörper abgedreht hätte. Erst durch geduldiges Befragen kommt dann häufig das Ergebnis, dass Kipplüftung an dem extrem hohen Heizkostenverbrauch schuld war.

Und auch hier eine klare Empfehlung: Wer in der ganzen Wohnung seine Heizkörper bei einer durchschnittlichen Temperatur von 18 Grad hält und nur bei Bedarf auf die Wohntemperatur von 20 bis 21 Grad hochfährt, verursacht weit weniger Striche an den Verdunsterröhrchen als der Mieter, der einen Heizkörper ständig auf- und zudreht. Beim Aufheizen wird meist so viel Energie verbraucht und eine derart hohe Verdunstungsgeschwindigkeit in den Messröhrchen verursacht, dass der Verbrauch deutlich höher ist als bei gleichmäßig beheizten Räumen. Wer also in seiner Heizkostenabrechnung einen deutlich überhöhten Verbrauchskostenanteil feststellt, sollte sein eigenes Heiz- und Lüftungsverhalten kritisch überdenken und seinen Rechtsberater um Rat fragen. Bitte denken Sie daran, dass bei einem derartigen Prüftermin nicht nur der Mietvertrag und die Heizkostenabrechnung, sondern auch das Ableseprotokoll mitgebracht wird, damit die Beratung ein voller Erfolg wird. ■

Gutes Urteil für Mieter bei der Gagfah

■ Vor dem Amtsgericht Leverkusen konnte für Mieter mit alten Verträgen bei der Gagfah ein gutes Urteil erwirkt werden.

Winfried K., Mitglied des Mietervereins Leverkusen, hat es nun schwarz auf weiß, dass die Gagfah neben der Kaltmiete nur die Kosten für Heizung und Warmwasser von ihm verlangen kann. So steht es zwar auch in seinem Mietvertrag von 1978. Doch seit Jahren schon rechnete die Gagfah auch alle möglichen anderen Betriebskosten ab.

Diese bezahlte er einige Jahre lang auch, ohne sich dabei Gedanken zu machen. Im vergangenen Jahr jedoch holte er sich Rat beim Mieterverein. Winfried K. staunte nicht schlecht, als ihm offenbart wurde, dass er jahrelang der Gagfah unnötige Geldgeschenke gemacht hatte.

Man entschloss sich, die für die übrigen Nebenkosten gezahlten Beträge von der Gagfah zurückzufordern. Erwartungsgemäß lehnte diese eine Rückzahlung an Winfried K. ab und forderte ihrerseits die inzwischen vermeintlich fällige Nachzahlung aus der aktuellen Nebenkosten-

abrechnung. Auf den Hinweis, dass es für die Umlage zusätzlicher Nebenkosten einer Änderung des Mietvertrags bedürft hätte, teilte die Gagfah unbeirrt mit, dass der Vertrag inzwischen wohl als geändert angesehen werden könne. Schließlich handhabe man diese Art der Abrechnung schon seit Jahrzehnten so und Winfried K. habe ja auch immer gezahlt. Das reiche doch wohl.

Nach Ansicht der Gagfah war es also durch die jahrelangen Zahlungen zu einer sogenannten stillschweigenden Vertragsänderung gekommen.

Bislang befand sich die Gagfah mit ihrer Meinung auch in guter Gesellschaft. Denn das Amtsgericht Leverkusen urteilte bislang in solchen Fällen gegen die Mieter.

Allerdings hat die Gagfah diese Rechnung ohne den Bundesgerichtshof gemacht. Denn die obersten Bundesrichter hatten vor einigen Jahren entschieden, dass auch jahrelange Zahlung nicht zwangsläufig eine einvernehmliche Vertragsänderung bedeutet.

Mit diesem Wissen im Hinterkopf

zahlte Winfried K. auf Anraten des Mietervereins Leverkusen die von der Gagfah geforderte Nachzahlung nicht, sondern ließ es auf einen Rechtsstreit ankommen.

Die Besonderheit an diesem Fall: Bis 1997 hatte der Vermieter die Möglichkeit, durch einseitige Erklärung nicht mehr länger nur die Heiz- und Warmwasserkosten umzulegen, sondern sämtliche Betriebskosten. Die älteste Abrechnung, die Winfried K. noch finden konnte, war aber für das Jahr 2000. Würde sich herausstellen, dass die Gagfah schon vorher – wie sie behauptete – alle Betriebskosten abgerechnet hat, hätte Winfried K. schlechte Chancen vor Gericht gehabt.

Die Klage der Gagfah ließ dann auch nicht lange auf sich warten, und Winfried K. beauftragte die Rechtsanwältin Christina Palmberger aus Köln, unter anderem auch freie Mitarbeiterin im Mieterverein Leverkusen, ihn in diesem Verfahren zu vertreten.

Es war nicht ganz risikolos, denn schließlich ging es hier nicht nur um die aktuelle Nachzahlung von gut 200 Euro, die die Gagfah von Winfried K. haben wollte. Es

ging vielmehr um die ganz grundsätzliche Frage, ob er auch in Zukunft die Nebenkosten, die ihm zusätzlich zu den Heiz- und Warmwasserkosten in Rechnung gestellt werden, bezahlen muss. Die machten jedes Jahr immerhin um die 1.000 Euro aus.

Bis zum Schluss war der Ausgang des Rechtsstreits spannend. Eine Tendenz hatte die Richterin nicht erkennen lassen. Doch als pünktlich zu Beginn der Karnevalssession am 11. November 2014 das Urteil per Post bei Rechtsanwältin Christina Palmberger ankam, konnte Winfried K. aufatmen: Er hatte gewonnen. Das Amtsgericht Leverkusen folgte nun den obersten Richtern in Karlsruhe und stellte fest, dass Winfried K. auf seinen alten Mietvertrag vertrauen kann und nach wie vor neben der Kaltmiete nur seine Heizung und sein warmes Wasser bezahlen muss. Der Grund: Die Gagfah konnte nicht beweisen, dass sie bereits 1997 sämtliche übrigen Betriebskosten abgerechnet hatte. So alte Unterlagen liegen ihr nicht mehr vor.

Für Mieter mit alten Mietverträgen lohnt es sich jetzt also, einmal ganz genau hinzusehen. ■

Harte Urteile für Mieter bei Cremers Weiden

■ Seit Jahren sind die Abrechnungen der Liegenschaft „Cremers Weiden“ in Leichlingen Streitpunkt zwischen der Hausverwaltung und dem Mieterverein Leverkusen.

Bislang konnten die Mieter in den Streitigkeiten einige Erfolge für sich verbuchen. So wurde bei Mieterhöhungen untersagt, fehlerhaft zu hoch berechnete Wohnflächen anzusetzen.

Auch im Bereich der Heiz- und

Betriebskosten war die Urteilslage vor dem Landgericht Köln bislang gut. Im Jahr 2009 hatte das Gericht hier entschieden, dass viele Mieter mit „alten“ Verträgen erhöhte Heizkosten wegen des Betriebes eines Fernwärmewerkes nicht zu tragen hätten. Die Folge war eine Reduzierung der Heizkosten um circa 30 Prozent. Diese Rechtsprechung hat der Mieterverein in seinen Beratungen seither ange-

wendet und die Abrechnungen beanstandet.

Im November hat dann das Gericht seine Rechtsprechung komplett verworfen. In zwei Verfahren wurden sowohl eine Mieterin, die seit Bezugsfertigkeit bei „Cremers Weiden“ wohnt, als auch Mieter, die in den 2000er Jahren eingezogen waren und deren Vertrag klare Regeln zur (nicht möglichen) Beheizung mit Fernwärme vorsah,

überraschend verurteilt, die vollen Heizkosten zu bezahlen.

Begründet hat das Gericht diese Entscheidung mit aktuellen Entwicklungen beim Bundesgerichtshof. Dort wurde in anderen Fällen das juristische Instrument der „ergänzenden Vertragsauslegung“ angewendet. Vereinfacht bedeutet dies, dass die Richter Passagen des Vertrages danach interpretiert haben, was man wohl hineingeschrieben

hätte, wenn man gewusst hätte, wie sich die Versorgung 20 oder gar 40 Jahre später entwickelt. Das hat die Kammer dazu gebracht, dass man in den Vertrag eine Möglichkeit zur Kostenumlage von Sonderkosten „hineingelesen“ hat, die damals kaum ein Mieter wohl hingenommen hätte.

Auch das Argument, dass die Heizkosten unwirtschaftlich hoch sind und ähnliche Anlagen erheblich niedrigere Kosten verursachen würden, ließ das Gericht nicht zu. Der Vermieter, der sich in langfristigen Verträgen an einen Heizversorger bindet, hätte schließlich keine Chance, diesen Vertrag zu kündigen, wenn er sich als zu teuer herausstellt. Leidtragende sind die Mieter, die diese Kosten nun zu nächst tragen müssen.

„Wir prüfen alle Wege, jetzt noch

gegen diese aus unserer Sicht falschen Urteile vorzugehen. Aber momentan müssen wir die Rechtslage zunächst akzeptieren und entsprechend die Mieter vor Prozessrisiken bewahren. Für viele bedeutet das, dass die Heizkosten zumindest unter Vorbehalt komplett zu zahlen sind“, so die Stellungnahme von André Juffern, Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen.

Die weiteren Schritte sind an hohe Hürden geknüpft. Überprüft werden können die Urteile nur noch durch den Bundesgerichtshof. Hierfür ist es aber erforderlich, dass dieser die Angelegenheiten rechtlich für so wichtig hält, dass er ihnen „grundsätzliche Bedeutung“ zumisst. Ansonsten kann das Landgericht selbst bei Fehlurteilen nicht korrigiert werden.

Bei solcher Rechtslage verlieren

nicht nur Mieter, die nun hunderte oder sogar bis zu über 1.000 Euro nachzahlen müssen, den Glauben an unsere Justiz, auch die diversen Juristen, die sich auf Seiten der Mieter mit der Angelegenheit beschäftigt haben, sind konsterniert: „Man hat das Gefühl, dass die Kammer die Sache gar nicht in ihren Auswirkungen und Tragweiten erfasst hat. Man wollte die Sachen scheinbar ‚vom Tisch‘ haben“, so der Eindruck eines Juristen, der die Fälle begleitet hat.

Diese Schlacht ist zwar verloren, die Auseinandersetzung mit einem derart mieterfeindlich agierenden Unternehmen wird jedoch weitergehen. Im vergangenen Jahr konnten für viele Mieter Mieterhöhungen erfolgreich abgewehrt werden, und ab Ende 2015 stehen auch die Heizkosten wieder auf dem Prüfstand. Die

Urteile stellen nämlich klar, dass nach Ablauf des zehnjährigen Liefervertrages mit der Heizungsfirma wieder eine Pflicht zur ordnungsgemäßen Prüfung der Wirtschaftlichkeit besteht.

Weitere Themen sind die unwirksamen Klauseln in vielen der alten Verträge in Bezug auf Schönheitsreparaturen und Endrenovierung. Hier kann den Mietern oft geholfen werden, so dass sie die Wohnung nur besenrein zurückgeben müssen. Wer also seine Rechte wahren will, sollte gerade jetzt Mitglied im Mieterverein werden und sich gegen diesen Vermieter und dessen Methoden energisch zur Wehr setzen. Beratungen, besonders auch zu den Problemen mit „Cremers Weiden“, finden speziell auch in Leichlingen im Mietercafé des Spar- und Bauvereins statt. ■

Bahner-Häuser: Nun doch nicht zur Annington

Die LEG-Immobilien übernimmt den Gesamtbestand der GEWG in Leverkusen noch vor dem Eigentumswechsel. Die Bestände der GEWG in Leverkusen sollten eigentlich von der „Deutschen Annington“ übernommen werden. Anfang des Jahres hatten beide Unternehmen bekanntgegeben, dass die mehr als 800 Wohnungen im Zuge der Übernahme zukünftig einen neuen Vermieter bekommen. Nun hat sich kurzfristig wieder eine neue Entwicklung gezeigt: Die Annington hat alle GEWG-Wohnungen in Leverkusen sofort weiterverkauft. Neuer Eigentümer ist jetzt die LEG-Immobilien.

Die LEG ist als Vermieter in NRW nicht unbekannt: Gegründet wurde sie 1970 als Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH. Bis 2008 war die LEG ein staatliches Unternehmen des Landes NRW. Dann wurde sie privatisiert und zunächst von US-amerikani-

schen Investoren gekauft. Anfang 2013 ging das Unternehmen, das inzwischen über fast 100.000 Wohnungen verfügt, an die Börse.

Bislang hatte die LEG in Leverkusen noch keine Wohnungen, dem Mieterverein Leverkusen ist sie aber bekannt, weil sie über Wohnungsbestände in Monheim und Solingen verfügt.

Im Zuge der Übernahme durch die Annington hatte es viele Sorgen von Mietern gegeben, dass die Mieten maßlos steigen oder die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden würden. Schuld hieran sind negative Erfahrungen mit der Annington in anderen Städten, wo solche Entwicklungen in der Vergangenheit stattgefunden hatten.

André Juffern, Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen, ist vorsichtig optimistisch. „Wir begrüßen, dass die Bahner-Wohnungen nun doch nicht in den Bestand der Annington fallen,

werden aber die Rechte der Mieter auch gegenüber der LEG verteidigen.“ Auf den neuen Eigentümer kommt eine Menge Arbeit zu. Teilweise muss erheblich saniert werden, sowohl im Außenbereich als auch in den Häusern. Das Hochhaus an der Bahnllee/Friedrich-List-Straße muss seit Jahren saniert werden, die Fassade wird notdürftig mit einem Netz abgesichert. Zwei der Häuserblocks stehen als „tote Augen von Opladen“ in exponierter Lage direkt an der Dr.-Robert-Koch-Straße leer. Nach Angaben der LEG gibt es für alle Wohnungen insgesamt eine Leerstandsquote von 7,5 Prozent, also fast 70 Wohnungen. Der Mieterverein erwartet von der LEG, dass diese Missstände behoben werden.

Ansonsten soll sich für die Mieter vorläufig nichts ändern. Nach Angaben der LEG sind bis auf weiteres die GEWG-Mitarbeiter weiter für alle Belange der Mieter zuständig.

Auch rechtlich sind die Mieter abgesichert. Das Gesetz sieht nämlich vor, dass bei einem Kauf von Häusern der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des alten Vertrages vollständig eintritt. Ein neuer Vertrag ist nicht nötig, der Vermieter muss den Mieter genauso behandeln, als hätte er den alten Vertrag selber geschlossen.

Sollten Probleme auftreten, steht der Mieterverein natürlich seinen Mitgliedern bei. Termine können unter der Telefonnummer 0 21 71/40 40 70 vereinbart werden. ■



MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39-41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-17: André Juffern, Leverkusen