



*Nr. 12/02/2006*

Liebe Mitglieder,

die Heizkosten steigen und kein Ende ist in Sicht. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Energiepreise für private Haushalte in 2005 um 11,8% verteuert. Am stärksten stiegen die Preise für leichtes Heizöl. Die Teuerung lag in 2005 bei 32,0%. Der Gaspreis stieg im Vergleich Dezember 2004 zu Dezember 2005 um 14,9%. Die Preissteigerung bei Fernwärme betrug 21,7%.

Diese Kostensteigerungen werden sich in den Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen der Mieter für 2005 und 2006 widerspiegeln. Mit enormen Kostensteigerungen ist zu rechnen.

Bei steigenden Brennstoffpreisen wird die Frage, wieviel Heizenergie durch Wände, Dächer, Kellerdecken, Fenster, Türen und veraltete Heizanlagen verlorenght, also nach dem Wärmeschutzstandard des Gebäudes, immer größere Bedeutung zukommen. Um mehr Transparenz in den Energiebedarf von Mietwohnungen zu bringen, werden zur Zeit zwei Möglichkeiten diskutiert: Der Energiepass und der kommunale Heizspiegel.

Bereits zum 04. Januar 2006 sollte ein Energiepass für Gebäude eingeführt werden. Aufgrund der vorgezogenen Bundestagswahl wurde die Einführung jedoch in die zweite Jahreshälfte 2006 verschoben. Nach dem jetzigen Gesetzesstand ist der Energiepass bei der Neuvermietung auf Anforderung des Mietinteressenten vorzulegen. Die Verpflichtung zur Vorlage gilt augenblicklich nur für Neubauten. Geplant ist die Verpflichtung – wenn auch mit großzügigen Übergangsregelungen – auf bereits bestehende Gebäude auszudehnen. Im Energiepass werden Daten zur Dämmung der Außenmauern einschließlich Dach Fenster und Türen, der Heizungstechnik und Wärmeverluste des Leitungssystems zusammengefaßt. Ähnlich der „Effizienzklassen“ bei Waschmaschinen, Kühlschränken und Trocknern sollen die Gebäude klassifiziert werden, um dem Mieter eine schnelle Einordnung zu erlauben.

Wie jede Gesetzesänderung wird der Energiepass neben Brot auch Steine bringen. Rechtliche Streitigkeiten sind vorprogrammiert, wenn der Energieverbrauch höher ist als im Energiepass ausgewiesen. Im Streitfall verbessert der Mieter jedenfalls seine Erfolgsaussichten, wenn der Energiepass Vertragsinhalt wird. Der Energiepass sollte dem Mietvertrag immer als wesentlicher Vertragsbestandteil in einer Anlage beigefügt werden.

Während der Energiepass eine konkrete Aussage über den wärmetechnischen Standard des Gebäudes treffen soll und so dem Mieter eine mögliche Kalkulation der Heizkosten vor Vertragsabschluß ermöglicht, läßt sich durch einen kommunalen Heizspiegel überprüfen, ob der Energieverbrauch über oder unter dem durchschnittlichen Verbrauch liegt. Rechtliche Konsequenzen können aus einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch verursacht durch fehlende Dämmung und veralteter Heizanlage nicht gezogen werden. Zwar haben mehr als 36 Kommunen einen Heizspiegel aufgestellt. Die im Heizspiegel wiedergegebenen Durchschnittswerte sind jedoch rechtlich nicht verbindlich. Der Mieter kann aus ihnen keinen Rechtsanspruch auf Reduzierung der Heizkosten oder Modernisierung der Heizanlage ableiten. Die Heizspiegel für Hamburg, Düsseldorf, Hannover, Frankfurt/Main und einen bundesweiten Heizspiegel können Sie unter [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) abrufen.

Lassen Sie Ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnung prüfen. Für Mitglieder ist die Überprüfung kostenlos.

Mit freundlichen Grüßen

INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ e.V.

Birgit Bärwecke  
- Vorstand -