

Ab Januar 2006 muss bei jedem Eigentümer- oder Mieterwechsel ein Energiepass vorgelegt werden, der nicht älter als zehn Jahre sein darf. So sieht es eine EU-Verordnung vor, die bis zu diesem Zeitpunkt in nationales Recht umgesetzt sein muss. In diese Energiepässe fließen die Gebäudedämmung sowie die Qualität der Heizungsanlage ein.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sollen transparent gemacht werden. Hierdurch soll Wohnungssuchenden nicht nur die Entscheidung für ein Energiesparhaus ermöglicht werden, sondern es sollen so auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt auch Anreize geschaffen werden, dass Gebäude energetisch saniert werden. Denn mit dem Energiepass in den Vertragsunterlagen lassen sich auch leichter Mieter oder Käufer finden.

Düsseldorf zählt zu den zehn Modellkommunen, in denen die Verbraucherzentrale NRW mit der Initiative Energiepass einen Praxistest starten wird. Jede der teilnehmenden Kommunen hat sich verpflichtet, bis Ende 2004 mindestens 100 Energiepässe auszustellen. Als Anreiz für den energetischen Einsatz winkt den ersten 50 Hauseigentümern, die sich einer solchen Ausweiskontrolle unterziehen, ein kostenloses Thermografie-Gutachten, um die Wärmeschwachstellen des Gebäudes aufzuspüren.

Die Startveranstaltung für Düsseldorf wird am 24. März 2004 in den Räumen der Stadtwerke stattfinden. Dann wird auch der Energiepass vorgestellt, der in Düsseldorf getestet wird. Hierbei handelt es sich um einen etwa zehnteiligen Bericht, in dem die Dämmung und die Heizung des Hauses von einem Architekten oder Bauingenieur genau unter die Lupe genommen werden. Der Pass wird zehn Energieklassen von „A“ bis „J“ enthalten, und zwar so, wie es bereits von Haushaltsgeräten bekannt ist, die ebenfalls in entsprechende Energieeffizienzklassen eingeordnet sind. Wie teuer der Pass sein wird, steht noch nicht fest. Mittelfristig ist

# ENERGIEPASS NRW

denkbar, dass die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes in den Mietspiegel einfließt und ein wertbildender Faktor wird.

Schon heute ist es so, dass Wärmedämmmaßnahmen als Modernisierung den Vermieter zur Anhebung der Miete berechtigen. Auch der Mietspiegel für Düsseldorf sieht schon heute bei Wärmedämmmaßnahmen einen Zuschlag vor, da davon ausgegangen wird, dass durch solche Maßnahmen auf der anderen Seite Energiekosten kurz- und langfristig eingespart werden.

Als ergänzende Information wird empfohlen, die „20 Tipps zum richtigen Heizen und Lüften“ des Deutschen Mieterbundes zu beachten:

1. Auch im Herbst und Frühjahr sollten (bei Anwesenheit) folgende Temperaturen eingehalten werden: Im Wohnzimmer, Kinderzimmer und in der Küche 20 Grad Celsius, im Bad 21 Grad Celsius, nachts im Schlafzimmer 14 Grad Celsius. Als Faustregel gilt: Je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.
2. Die Heizung auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
3. Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
4. Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das „Überschlagenlassen“ des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer. Diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.
5. Richtig lüften bedeutet: Die Fenster kurzzeitig (fünf Minuten reichen oft schon aus) ganz

öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.

6. Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.

7. Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht.

8. Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.

9. Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.

10. Einmal täglich lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inklusive Schlafzimmer vornehmen.

11. Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.

12. Bei innen liegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zim-

mer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.

13. Große Mengen Wasserdampf (zum Beispiel durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.

14. Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertüre geschlossen halten.

15. Nach dem Bügeln lüften.

16. Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.

17. Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig.

18. Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig. Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.

19. Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.

20. Große Schränke sollten nicht zu dicht an kritische Wände angertückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen. ■

## MIERTIPP:

# Digitales Fernsehen

Der Fernsehempfang mit Antenne wird schrittweise auf digitale Übertragungstechnik umgestellt. Damit bekommen Kabel und Satellit starke Konkurrenz. Auch mit dem digitalen terrestrischen Fernsehen können deutlich mehr Programme – knapp 30 – als bisher empfangen werden. Weitere Vorteile sollen die bessere Wort- und Bildqualität sein. Gegenüber dem Kabel entfallen die monatlichen Kabelgebühren und im Vergleich zur Satelliten-

schüssel erübrigt sich der Streit mit dem Vermieter um den Anbringungsort. Erforderlich ist allerdings zusätzlich zur Antenne eine so genannte Set-Top-Box. Die muss der Mieter selbst bezahlen. Die Kosten liegen zurzeit bei etwa 100 bis 200 Euro.

In Berlin und Brandenburg wurde bereits im Jahr 2003 die Umstellung auf digitales Fernsehen vollzogen. Achtung: Für Düsseldorf soll die Umstellung ab 2004 möglich sein. ■

Der Mieter-Verein Düsseldorf hat mit der Verbraucherberatungsstelle Düsseldorf einen Vertrag über die Nutzung der Infothek für die Mitglieder des Düsseldorfer Mieter-Vereins geschlossen. Die Verbraucherberatungsstelle in Düsseldorf befindet sich auf der Heinz-Schmöle-Straße 17, hinter dem Hauptbahnhof.

Die Mitglieder des Düsseldorfer Mieter-Vereins haben die Möglichkeit, kostenlos die Infothek der Verbraucher-Zentrale zu nutzen, Einsicht zu nehmen, handschriftliche Auszüge anzufertigen und zur Unterstützung und Benutzung der Unterlagen die Beratungskräfte vor Ort hinzuzuziehen. Kopien der Informationen aus der Infothek müssen gegen Entgelt in der Verbraucher-Zentrale angefertigt werden.

Der Mieter-Verein Düsseldorf bittet seine Mitglieder, für diesen Service den Mitgliedsausweis des Mieter-Vereins mitzunehmen und in der Verbraucherberatungsstelle vorzulegen. Weiterhin können die Mitglieder des Mieter-Vereins die Ratgeber der Verbraucher-Zentrale zu Vorteilspreisen mit einem Rabatt von circa zehn Prozent zu den üblichen Verkaufspreisen erwerben. Der Mieter-Verein freut sich über diese Kooperation und hofft, dass die Mitglieder dieses Angebot zahlreich nutzen.

Die Öffnungs- und Beratungszeiten der Verbraucher-Zentrale NRW sind: Montag von 9.30 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr, Dienstag von 9.30 bis 16.00 Uhr, Mittwoch nach Vereinbarung, Donnerstag von 9.30 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr, Freitag von 9.30 bis 14.00 Uhr.

# Der Mieterverein – Auch im neuen Jahr wieder erfolgreich

● **Fall 1:** Unser Mitglied hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution von 1.978 Mark gezahlt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug verweigerte der Vermieter die Rückzahlung der Kaution. Nach einigen Ermahnungen verwies er auf den katastrophalen Zustand der Wohnung, der bei Beendigung des Mietverhältnisses vorgelegen haben soll. Gleichzeitig warf er dem Mieter vor, die letzten Mieten nicht gezahlt zu haben. Beide Behauptungen konnten in Zusammenarbeit mit dem Düsseldorfer Mieter-Verein entkräftet werden. Zwischenzeitlich hatte der Vermieter die gesamte Kaution an unser Mitglied zurückgezahlt.

● **Fall 2:** Stellen Sie sich folgende Situation vor: Eine neue Hausverwaltung übergibt Ihnen

die Nebenkostenabrechnung für den vergangenen Zeitraum und Sie stehen vor der Überraschung, dass Sie in einem Fall 1 122 Euro nachzahlen sollen, eine weitere Familie, die von der gleichen Hausverwaltung betreut wurde, sollte 684 Euro nachzahlen. Beide Mieter waren Mitglieder im Düsseldorfer Mieter-Verein und haben die Möglichkeit genutzt, die Nebenkostenabrechnung von uns überprüfen zu lassen.

Bei der Überprüfung konnten wir feststellen, dass teilweise Positionen bei der Nebenkostenabrechnung auftauchen, die als nicht umlagefähig vereinbart waren und so aus der vorgelegten Nebenkostenabrechnung gestrichen werden mussten. Wir haben die Nebenkostenabrechnung korrigiert und dies der Hausverwaltung

mitgeteilt, sodass unsere beiden Mitglieder im ersten Fall 842 Euro gespart haben und im zweiten Fall die Nebenkostenabrechnung fast komplett korrigiert und die Nachzahlung um 626 Euro reduziert wurde.

Kommen Sie zum Düsseldorfer Mieter-Verein und nehmen Sie Ihr Recht als Mitglied in Anspruch. Ihre Nebenkostenabrechnung kostenlos überprüfen zu lassen, denn dieser Fall macht noch einmal deutlich, wie wichtig dies ist, wenn Sie davon ausgehen, dass die Höhe eigentlich nicht stimmen kann.

● **Fall 3:** Unser Mitglied hatte eine Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum April 1999 bis August 2002 erhalten und sollte einen Betrag von 1 173 Euro nachzahlen. Bei der Überprüfung der vorgelegten Nebenkostenabrechnung konnten wir fest-

stellen, dass teilweise fiktive Positionen abgerechnet wurden, andererseits aber die Zurechnung des Energieverbrauchs zahlreiche Fehler und Mängel enthielt. Da der Fall sich über einen längeren Zeitraum hingezogen hatte und die Überprüfung schwierig war, rieten wir unserem Mitglied, vorab eine Abschlagszahlung in Höhe von 300 Euro zu leisten.

Im Laufe der Verhandlungen im Jahre 2003 hat sich der Mieter-Verein Düsseldorf im Interesse seines Mitglieds mit dem Vermieter auf einen Vergleichsvorschlag geeinigt, der darauf hinaus lief, dass die Abschlagszahlung von 300 Euro als Gesamtnachzahlung vom Vermieter anerkannt wurde und unsere Mitglied somit einen Betrag von 873 Euro gespart hat. ■