

Kellerlüftung – warum im Sommer Vorsicht geboten ist!

Kellerlüftung



Foto: Hessische Energiespar-Aktion

■ „Bei hohen Temperaturen von über 30 Grad Celsius wächst die Gefahr, dass es bei der Kellerlüftung zu Feuchteschäden kommt. Im Sommer werden Wände, Decken oder Fußböden vieler Keller feucht, weil ihre Besitzer bei warmen Außentemperaturen den Keller gut durchlüf-

ten“, so Werner Eicke-Hennig, Programmleiter der „Hessischen Energiespar-Aktion“. Die Ursache: Der Keller ist kalt, die beim Lüften hereinkommende Außenluft im Sommer aber warm und feucht. Diese warmfeuchte Luft kühlt sich an den Kellerwänden und sonstigen

Bauteilen ab, und der in der Luft enthaltene Wasserdampf kondensiert. Optimal wird der Keller im Sommer nur in kühlen Nächten oder an kühleren Tagen gelüftet.

„Weil kältere Luft weniger Wasserdampf enthalten kann als warme, kommt es zu Tauwasser-

niederschlag an allen kalten Bauteilen. Dieses Kondenswasser bildet dann feuchte Flecke im Putz, und man fragt sich: ‚Wo kommen die her? Ich habe doch gelüftet!‘ Dass die Kellerlüftung im Sommer gerade die Feuchteursache ist, wissen die wenigsten“, so der Energieexperte weiter.

„Bei alten Häusern mit Natursteinmauern oder auch kalten Steinböden gibt es dasselbe Problem. An einer alten bayerischen Klosterkirche fand ich im Sommer das Schild: ‚Tür bitte wegen Lüftung offen halten.‘ Der Küster sagte mir, sie hätten unerklärlicherweise jeden Sommer Feuchteschäden in der Kirche und deshalb lüfteten sie. Was er nicht wusste: Damit wurden die Schäden erst verursacht oder verstärkt“, so Eicke-Hennig.

Einen Tipp hat Eicke-Hennig: „Messen Sie im Sommer die Temperatur der Kellerbauteile mit einem kleinen Laserthermometer. Damit bekommen Sie ein Gefühl für die Verhältnisse. Bei kühlen Bauteilen unter zwölf Grad Celsius in den Monaten Mai bis September sollten die Kellerfenster besser geschlossen bleiben.“ ■

Wohnungsverwalter dürfen keine Abschlussgebühr für Mietvertrag verlangen

■ **Gießen** - Die angespannte Wohnungsmarktlage führt auch in Gießen dazu, dass manche Makler, Hausverwaltungen und auch Eigentümer die Rechtsunkenntnis von Mietern missbräuchlich ausnutzen und eine Abschlussgebühr für den Mietvertrag verlangen.

Dem Mieterverein Gießen liegt ein Fall vor, in dem ein Mieter einen Kostenbeitrag in Höhe von 120 Euro bezahlen sollte, um einen Mietvertrag zu erhalten. „Dies ist leider kein Einzelfall“, erklärt man beim Mieterverein. Dabei ist die Rechtslage völlig

klar. Das Hamburger Amtsgericht entschied schon im Jahre 1999, dass ein solcher Kostenbeitrag nach dem Wohnungsmittlungsgesetz Paragraph 3 Absatz 3 unzulässig ist. Hat der Mieter eine solche Gebühr gutgläubig bezahlt, hat er gegenüber dem Verwalter einen Erstattungsanspruch aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Paragraph 812 Absatz 1.

Wenn im Formularmietvertrag festgelegt sei, dass der Mieter für den Abschluss des Vertrages eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen hat, ist das nach Auffassung

der Gerichte unwirksam. Auch hier könne der Mieter den Betrag zurückfordern. Es gebe aber Entscheidungen, die eine solche Gebühr dann für rechtens erachten, wenn sie „im Rahmen bleibt“. Angemessen seien allenfalls 50 bis 75 Euro. Überhöhte Zahlungen erscheinen den Gerichten dann als Vermittlungsgebühr und die ist für den Vermieter nicht zulässig. Der Mieter könne sie wieder zurückverlangen.

„Fehlt aber eine genaue Angabe der Kosten und sieht der Mietvertrag lediglich vor, ‚Kosten und

Abgaben, die mit dem Abschluss des Vertrages verbunden sind, gehen zu Lasten des Mieters‘, ist eine solche Vereinbarung mangels Bestimmtheit unwirksam“, erläutert der Mieterverein.

Manche Vermieter würden auch eine Bearbeitungsgebühr für die Beendigung des Mietverhältnisses verlangen. Das sei nach Auffassung der meisten Gerichte ebenfalls nicht zulässig. Anders ist es, wenn Mieter und Vermieter auf Wunsch des Mieters einen Mietaufhebungsvertrag vereinbaren und darin eine Sonderzahlung vereinbaren. ■

37. Hessischer Mietertag 2016 in Kassel

Der 37. Hessische Mietertag findet vom 2. bis zum 4. September 2016 in Kassel im Kongress Palais statt.

Am 3. September 2016, um 10.00 Uhr ist im Rahmen der Veranstaltung eine öffentliche Kundgebung zum Thema „Stadt Land Wohnen: Leere Dörfer – volle Städte“ geplant.

Der Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden des DMB Landesverbandes Hessen, Wolfgang Hessnauer, sowie durch den 1. Vorsitzenden des Mieterbundes Nordhessen, Dr. Willi Hilfer
- Grußworte von Oberbürgermeister Bertram Hilgen, Kassel, und der Hessischen Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Priska Hinz
- Referate:
 - Thomas Horn, Regionalverband FrankfurtRheinMain: „Ballungsräume – Vorteile und Probleme“
 - Stefan G. Reuß, Landrat Werra-Meißner-Kreis: „Entvölkerungsgebiete – wie geht es weiter?“
 - Dr. Thomas Pristl, Universität Kassel: „Lokale Wohnungsmärkte im Wandel: Herausforderungen für Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik“
- Die Schlussansprache wird der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips, halten.



Foto: Kassel Marketing

Kongress Palais, Kassel

In der anschließenden Mitgliederversammlung, zu der circa 130 Delegierte und Gastdelegierte aller hessischen Mietervereine erwartet werden, werden unter anderem der Landesvorstand gewählt sowie die Geschäftsberichte der letzten zwei Jahre vorgetragen.

Die Abendveranstaltung, der traditionelle „Bunte Abend“, wird diesmal ganz im Zeichen der Brüder Grimm stehen. Bei einem Grillbuffet können alle Teilnehmer den Tag entspannt abschließen.

Zum Abschluss haben Delegierte und Gastdelegierte am Sonntagvormittag die Möglichkeit, an einer von zwei Führungen durch die Grimmwelt teilzunehmen.



Oberbürgermeister
Bertram Hilgen

Grußwort Oberbürgermeister Bertram Hilgen

Sehr geehrte Delegierte und Gäste,

zum 37. Hessischen Mietertag heiße ich Sie in der documenta-Stadt Kassel herzlich willkommen.

Als wir vor zehn Jahren eine breite stadtgesellschaftliche Debatte angestoßen und uns intensiv mit den Auswirkungen des tiefgreifenden demographischen Wandels beschäftigt haben, haben wir nicht den Fehler gemacht, uns von alarmierenden Prognosen und Szenarien leiten zu lassen. Wir haben vielmehr die damit verbundenen Chancen in den Blick genommen. Eine Studie der Bertelsmann-Stiftung hatte Kassel seinerzeit als stabile Großstadt bezeichnet und einen leichten Rückgang der Stadtbevölkerung von 193.500 Einwohnern in 2006 auf etwa 184.000 Einwohner in 2020 prognostiziert. Tatsächlich aber liegt die Einwohnerzahl heute bei über 200.000 und es deutet sich auch

für die kommenden Jahre ein zwar moderater, aber kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs an.

Denn Kassel ist in der letzten Dekade ein bemerkenswerter wirtschaftlicher Aufschwung gelungen. Die Stadt steht so gut da wie nie, die Entwicklung bleibt dynamisch, wir haben die niedrigste Arbeitslosenzahl seit über 30 Jahren. Wir haben die Plätze für Kinderbetreuung seit 2005 um etwa 2.600 erhöht, Kassel ist damit noch familienfreundlicher geworden. Das kulturelle Angebot ist im bundesweiten Vergleich herausragend. Für Kassel sprechen zudem die gute Infrastruktur, die wohnortnahe Versorgung, die kurzen Wege, ein hervorragend ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr und die Freizeitmöglichkeiten. Und nicht zuletzt bietet eine der grünen Großstädte Deutschlands viel Lebensqualität.

Das überzeugt immer mehr Menschen, hierher zu ziehen und zu bleiben. Eine Stadt, die attraktiv bleiben möchte, benötigt allerdings für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen Wohnraum, um alle Ansprüche befriedigen zu können. Deshalb steht der Wohnungsbau ganz oben auf unserer politischen Agenda. In diesem Sinne freue ich mich auf interessante und anregende Vorträge und Diskussionen. Ich wünsche dem Mietertag einen erfolgreichen Verlauf und wünsche allen Gästen einen angenehmen Aufenthalt in Kassel.

Wohnungseinbrüche – wie sich Mieter und Eigentümer schützen können

Gießen - Wohnungseinbrüche sind in vielen Städten und Gemeinden, so auch in Gießen, an der Tagesordnung. 255 solcher Straftaten waren es allein im Jahre 2015, so die Angaben der Polizei. Mieter und Wohnungseigentümer machen es dabei den Tätern, zumeist sind es Professionelle, oft sehr leicht. Türen oder Fenster werden von den Tätern innerhalb weniger Minuten aufgehebelt. Dann hat der Einbrecher freie Bahn zur Durchsuchung der Wohnung nach Wertgegenständen und Geld.

Bei der Sicherheitsanalyse sollte zunächst der Außenbereich des Hauses ins Visier genommen werden. Mülltonnen vor dem Haus dienen als ideale „Steighilfen“, denn über die Mülltonne ist ein vermeintlicher Einbrecher ganz schnell am Fenster des Erdgeschosses. Festketten wäre eine Lösung, dies zu vermeiden.

Auch ein Kellerfenster, das nur angelehnt ist, bietet eine Schwachstelle. Eine Vergitterung solcher Fenster erhöht den Aufwand für Einbrecher erheblich, davor schrecken sie zurück. Sodann ist darauf zu achten, dass im Garten kein Werkzeug liegen bleibt, das von Dieben genutzt werden könnte. Gleiches gilt natürlich auch für Leitern etc.

Die schöne und technisch meist gut ausgestattete Eingangstür, oftmals mit Glaseinsatz, ist für die Täter abstoßend, aber die Kellertür an der Nebenseite, die sich bei manchen Altbauten als marodes Etwas präsentiert, zieht magisch Einbrecher an. Die wenigsten von ihnen versuchen vorne, zur Straßenseite hin, in das Haus oder die Wohnung zu kommen, weil sie dort von Nachbarn beobachtet werden könnten.

Drei Viertel der Einbrüche würden mittels Hebelwirkung verübt, heißt es bei der Polizei. Eine Wohnungstür, die nur einen Schließpunkt habe, sei immer eine leichte Beute für die Täter. Wer hier zum Hebeln komme, habe das mit einem einfachen Schraubenzieher schnell erledigt. Deshalb sollte die Wohnungseingangstür über eine Bändersicherung verfügen sowie einen Schutzbeschlag mit Zylinderabdeckung. Fenster sollten mit Pilzkopfverriegelungen und abschließbaren Griffen ausgestattet werden, die es als Nachrüstprodukte zum Aufschrauben gibt. Bei vielen Wohnungseingangstüren fehlt aber die Bändersicherung oder die Türspaltsperrle.

Wenn man in den Urlaub fährt, sollte man nicht zwei Wochen lang den Rollläden hinunterlassen. Wenn man abends weggeht, kann man durchaus auch eine Lampe brennen lassen. Was bewohnt wirkt, ist weniger interessant für Diebe. Der von vielen als Hindernis genutzte Rollladen ist nämlich nur ein Sichtschutz, der sich aber in ein paar Sekunden hochschieben und aufschneiden lässt.

Der Mieterverein Gießen rät Mietern und Eigentümern, die ihre Wohnungen begutachten lassen wollen, sich an die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bei der Polizei zu wenden. Die Stelle bietet einen kostenlosen Sicherheitscheck der Wohnung an. Hierfür kommt ein fachgeschulter Kriminalbeamter und schaut sich die Wohnung und das Haus an. Er erteilt Ratschläge zur Verbesserung der Sicherheit. Außerdem bringt er Broschüren des Landeskriminalamts mit, in denen zum Beispiel ein Einrichternachweis für mechanische Sicherungsein-

richtungen enthalten ist, das heißt, konkrete Hinweise zu Handwerksbetrieben, die polizeilich erfasst sind und sich auf dem neuesten Stand befinden.

Mieter müssen allerdings beachten, dass sie nicht eigenmächtig die Sicherheit ihrer gemieteten Wohnung verbessern dürfen. Das ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Er muss gegebenenfalls auch die Maßnahmen bezahlen, die der Wohnung ja dauerhaft zugutekommen. Eine Verpflichtung hierzu besteht aber leider häufig nicht. Daher ist es sinnvoll, wenn sich Mieter und Vermieter vorher zusammensetzen und absprechen, was nötig ist sowie die Kostenfrage klären. Was ist nun zu tun, wenn der Einbruch passiert ist? Zuerst ist die Polizei zu verständigen und sodann die Hausratversicherung, sofern man eine abgeschlossen hat, wozu der Mieterbund ausdrücklich rät.

Wer hofft, mit einer Wohngebäudepolice ausreichend geschützt zu sein, liegt leider falsch. Sie schützt nämlich nur vor Schäden aufgrund von Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser. Wer keine Hausratversicherung hat, bleibt nach einem Einbruch auf den Kosten sitzen. Hausratversicherer erstatten nicht nur die Kosten, um gestohlene Sachen wiederzubeschaffen, sondern übernehmen auch die Kosten für Reparaturen aufgebrochener Fenster und Türen sowie Vandalismus-Schäden. Der Kunde muss allerdings nachweisen können, dass er die gestohlenen Sachen auch besessen hat. Bei teuren Gegenständen sollten

Versicherte daher die Kaufbelege gut aufheben. Versicherungsfachleute raten zudem, den Hausrat mit Fotos oder Videoaufnahmen zu dokumentieren und diese außerhalb des Hauses oder der Wohnung aufzubewahren, etwa bei Freunden oder im Banksafe.

Sind die Täter durch die offene Tür gelangt, gilt das nicht als Einbruchdiebstahl, der Versicherer muss nicht zahlen. Hat der Kunde dagegen vergessen, das gekippte Fenster zu schließen und ein Dieb hebelt es auf, gilt das als Einbruch, weil er sich somit mit Gewalt Zutritt verschafft hat. Der Versicherer kann dem Kunden dann aber die Auszahlung kürzen, weil er grob fahrlässig gehandelt hat. Es empfiehlt sich daher, im Vertrag zu vereinbaren, dass der Versicherer auf den Einwand der groben Fahrlässigkeit verzichtet. Dann gibt es auch bei gekipptem Fenster die volle Entschädigung.

Tipp: Die kostenlose Polizeibroschüre „Ungebetene Gäste“ mit vielen praktischen Ratschlägen.



Stadt Frankfurt als Beispiel nehmen

Mietsteigerungen abbremsen

Seit vielen Jahren gehören Frankfurt und die Städte und Gemeinden in den Ballungsgebieten in Hessen zu den teuersten deutschen Städten. Die Vergleichsmieten steigen ständig und bringen die Betroffenen oftmals an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit.

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen fordert daher das Land Hessen und die hessischen kommunalen Wohnungsgesellschaften auf, sich am Frankfurter Beispiel zu orientieren und die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht auszuschöpfen. Die neue Koalition aus SPD, CDU und Grünen hatte sich geeinigt, dass die Mieten der städtischen Wohnungsgesellschaft ABG

in den nächsten fünf Jahren nur noch um maximal ein Prozent pro Jahr steigen sollen.

„Die landes- und gemeindeeigenen Wohnungsbauunternehmen sollen diesem Beispiel folgen. Dies wird nicht nur dafür sorgen, dass in Zukunft das Vergleichsmietenniveau nicht weiter so schnell ansteigt, sondern wird auch dazu führen, dass Städte und Gemeinden über den Sozialetat finanziell nicht noch stärker belastet werden als bisher“, erklärt der 1. Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Landesverband Hessen, Wolfgang Hessenauer, anlässlich der Landesvorstandssitzung und Vereinsvorsitzendenkonferenz in Bad Nauheim.

Insbesondere sei unverständlich, warum bei der landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte derzeit keine Mietpreisbegrenzung nach dem Vorbild der Frankfurter Wohnungsgesellschaft ABG geplant sei. „Es würde der zuständigen Wohnungsbauministerin Hinz gut anstehen, wenn sie hier mit gutem Beispiel vorangehen würde“, so Hessenauer weiter. Es sei unverständlich, dass die Ministerin hierfür derzeit keine Notwendigkeit sehe, mit einer Mietpreisbegrenzung Zeichen zu setzen. Schließlich

suche das Land derzeit nach Lösungen gegen Wohnungsnot und Mietpreissteigerungen. Eine freiwillige Begrenzung wäre neben der Einführung der Mietpreisbremse ein weiterer Schritt des Landes, innerhalb seiner Möglichkeiten den derzeitigen rasanten Anstieg des Vergleichsmietenniveaus abzumildern.

Auch alle anderen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in Hessen werden aufgefordert, dem Frankfurter Modell zu folgen. Dazu ist es auch notwendig, die Rahmenbedingungen für die Gesellschaften zu verbessern. Neben einem Ausbau der Förderungen böten sich hierfür Entlastungen bei der Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer an. ■

So bleibt die Wohnung kühl

Wenn die Wohnung im Sommer erst einmal richtig aufgeheizt ist und die Temperaturen auch nachts nicht auf ein erträgliches Niveau sinken, kann die Hitze schnell erheblichen Stress für den Organismus bedeuten. Das lässt sich jedoch mit intelligentem Hitzeschutz einfach und kostengünstig verhindern. Die Abkühlung einer einmal aufgeheizten Wohnung ist mühsam. Deshalb ist es besser, die Hitze gar nicht erst hereinzulassen. Mit diesen Tipps bleibt die Wohnung auch an heißen Tagen angenehm kühl:

An sehr heißen Tagen nur in den kühleren Morgenstunden oder spät abends ausgiebig lüften. Tagsüber bleiben Fenster und Türen geschlossen.

● Das Aufheizen der Räume über die Sonneneinstrahlung durchs Fenster wird am besten durch außenliegenden Hitzeschutz verhindert. Außen angebrachte Jalousien, Roll- und Klappläden schließen oder Markisen einset-

zen. Bei innen montierten Jalousien auf eine helle oder mit Metall beschichtete Außenfläche achten.

● Für dauerbestrahlte Südfenster möglichst spezielles Sonnenschutzglas wählen. Einen ähnlichen Schutz bieten – meist getönte – Reflexionsfolien, die nachträglich von innen auf Glasflächen aufgebracht werden. Sie sind allerdings nur begrenzt haltbar.

● Insbesondere bei Wohnungen im Dachgeschoss ist eine gute Dachdämmung wichtig. Im Sommer heizt sich die Luft unter den Dachziegeln schnell auf bis zu 80 Grad Celsius auf und sollte dann keinesfalls in die Wohnräume gelangen.

Wem trotz dieser Maßnahmen immer noch zu heiß ist, der sollte bei seinem Vermieter die fachgerechte Dämmung des Hauses anregen. Eine wirksame Dämmung hilft gleich doppelt – im Sommer hält sie die Hitze draußen, im Winter die Wärme im Haus. ■



Gut besuchte Schulung

Tagung für Büroangestellte

Am 1. und 2. Juli 2016 fand die 14. Tagung der Büroangestellten in Bad Nauheim statt. Das Thema „Mitgliederpflege“ stieß auf regen Zuspruch, die Tagung war sehr gut besucht. Referent Stefan Heller, Institut für Kommunikation in Führung und Verkauf, verstand es bestens, sein umfangreiches Wissen zum Thema zu vermitteln und die Teilnehmer mit einzubeziehen.

Parallel hierzu fand am 2. Juli 2016 die 30. Vereinsvorsitzendenkonferenz statt. Thema war diesmal „Umgang mit den neuen DMB-Webseiten“. Nach einem Überblick zum Aufbau und über die eigene Bearbeitung der Seiten durch den Referenten Gunter Geiler, Geschäftsführer DMB Nürnberg, hatten die Teilnehmer noch die Möglichkeit, ihr Wissen praktisch anzuwenden.