

XYZ XYZ,
Friedelstr.54
12047 Berlin

Bezugsnummer:

XYZ XYZ, Friedelstrasse 54, 12047Berlin
Rechtanwalt [REDACTED] T [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Berlin

Ihr Schreiben vom 09.10.2014 - Nicht zumutbaren Härten infolge der angekündigten Baumaßnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist mit, dass die von Ihnen beabsichtigten Baumaßnahmen bei mir zu nicht zumutbaren Härten führen. Diese sind im Einzelnen:

1. Härte durch finanzielle Belastung als Folge der Baumaßnahmen

Die künftige Miete wird nach Abschluss der Bauarbeiten über mehr als 30% meines Einkommens betragen. Selbst wenn keine Heizenergie mehr benötigt würde, stünde dem nur eine Kostenersparnis von ca. 1/3 durch geringere Heizkosten gegenüber. Zu erwarten ist jedoch, dass den im Folgenden beschriebenen Bedingungen nach der Energieverbrauch durch die Modernisierung nicht wesentlich sinkt, oder sogar steigt.

2. Härte durch fehlenden Anlass der Modernisierungsmaßnahme

Die Notwendigkeit der Maßnahme begründet die Untersuchung der Fassade durch die Firma Belheim Dienstleistungen GmbH, die sich einen Auftrag damit sichert, dass sie genau einen Prozent mehr an zu sanierender Fassade feststellt, als die 10%, nach denen das Dämmen gesetzlich vorgeschrieben wäre. Folgte man dem, wäre es angemessen eine Ausnahmegenehmigung zu dieser gesetzlichen Regelung zu beantragen, was als Möglichkeit vorgesehen ist. Dies umso mehr, als die Fassade des Hofes in den letzten Jahrzehnten saniert wurde und alle Verblechungen ausgewechselt. Die dementsprechenden Unterlagen der ehemaligen Hausverwaltung müssten Ihnen vorliegen. Der größte erkennbare Putzschaden im Hof ist Folge eines damals gemachten Baufehlers bei der Dachentwässerung. Die Sockel machen bei der Berechnung der zu sanierenden Fassadenfläche den flächenmäßig größten Anteil aus. Abgesehen davon, dass diese zur Straße, wie auch zum Hof keine wesentlichen ersichtlichen Schäden aufweisen, bräuchte man wegen einer Sockelsanierung nicht eine ganze Fassade mit hohem Aufwand und Kosten dämmen. Hinzu kommt, dass nach Gesetzeslage die Überschreitung der Fläche an einem Bauteil keinesfalls einen Modernisierungsbedarf aller Bauteile begründet. So sind die Häuser in unmittelbarer Nachbarschaft und völlig vergleichbarer Bausubstanz in den letzten Jahren ohne Aufbringen einer Wärmedämmung saniert wurden und besitzen ihre alten Fliesensockel zur Straße weiterhin.

3. Härte durch die Dauer und die Belastungen durch die fragwürdigen Baumaßnahmen

Nicht nur durch den fragwürdigen Anlass der Modernisierung ist die lange Dauer der Baumaßnahme nicht verständlich. Zu erwarten ist, dass die Fassade über Monate eingerüstet wird und sich um die Baustelle nur

sporadisch gekümmert wird und dies zu möglichst ungünstigen Zeiten. So gälte die Duldung allein schon für die Sanierungsmaßnahmen, ohne dass die Modernisierung einträte. Es scheint, als wäre diese Härte auf Kosten der Mieter in jedem Fall eingeplant. Ein mögliches Auswechseln von Fenstern im Winter würde eine weitere Härte bedeuten, abgesehen davon, dass dies bautechnisch ungünstig ist.

4. Härte durch das Zerstören zum Teil erst vor Jahren erneuerter oder noch intakter Bauelemente

Erst mit der fragwürdig begründeten Modernisierung entsteht die Notwendigkeit der Erneuerung aller Verblechungen und Dachanschlüsse, die auf die Miete umgelegt werden sollen, obwohl diese zum überwiegenden Teil völlig intakt sind. Warum gute Bausubstanz zerstört wird, um dann eine höhere Miete zu begründen, ist nicht einsichtig und stellt den Nutzen der Maßnahme insgesamt in Frage.

5. Härte durch fraglichen Nutzen der Dämmung bei der vorhandenen Bausubstanz

Die Wände dieses Hauses sind 49cm dicke Ziegelwände und von guter Bausubstanz. Neubauten mit solchen Ziegelwänden erfüllen die gesetzlichen Vorgaben für den Wärmeschutz. Die von Ihnen verwendeten Erfahrungswerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten bei Häusern älterer Bauart sind Pauschalwerte, in die Ergebnisse von Häusern unterschiedlichster Bauqualität einfließen, für die sie eventuell passen mögen. Bei diesem Haus ist aber die über dem Durchschnitt liegende bessere Bausubstanz leicht an Bauweise, Dicke der Wände und ihrem Erhaltungszustand erkennbar. So sind auch auf länger nicht gestrichenen Innenwänden keine Spuren von Wärmebrücken zu entdecken, die sich als Verfärbungen durch Kondenswasser zeigen würden. Wände dieses Materials und dieser Massivität zu dämmen, verkehrte nach wissenschaftlichen Untersuchungen des Fraunhoferinstituts und anderer Wissenschaftler den erhofften Einspareffekt sogar in sein Gegenteil. Man kann dies leicht nachvollziehen: Absolut gesehen ist der Nutzen einer Dämmung im Vergleich zu schlechter gebauten Wänden nicht so hoch, wie pauschal angesetzt. Dem gegenüber steht, dass die Außenwände am Tag keine Energie mehr speichern und Nachts abgeben können. Durch die vertieften Fensterlaibungen gelangt zudem weit weniger Licht in die Wohnungen, was durch deren Aufheizen und durch Speicherung der Wärme in den Innenwänden den Heizbedarf senkt. Hinzu kommt, dass die Rahmen der alten Fenster scheinbar verkleinert werden sollen, wobei man sich fragt, ob deren Zerstörung damit nicht vorprogrammiert ist. Aber auch neue Fenster verkleinerten die Fensterfläche. Dass die Notwendigkeit der Lüftung von Wohnungen mit dem Grad der Abdichtung steigt, um wegen der höheren Feuchte, die in den Wohnungen gehalten wird, der Schimmelbildung vorzubeugen, vermindert Einspareffekte weiter.

6. Härte durch Gefährdung der Bausubstanz durch die Dämmung und erhöhten Pflegeaufwand

Die WDVS sind für Algen- und Schimmelbildung empfindlich, spätestens, wenn die dagegen eingesetzten Gifte ausgewaschen wurden. Mit jeder eindringenden Feuchte durch die rissanfällige dünne Putzschicht geht der Dämmeffekt weiter verloren, da sich eindringende Feuchte dahinter fängt. Doch Feuchte kommt nicht nur von außen, sondern sammelt sich als Tauwasser durch die schnelle Erhitzung und dann Durchkühlung des WDVS in der Dämmung und im Übergang zur Hauswand. Wie wartungsintensiv und empfindlich diese Fassaden sind zeigt, dass die Lebensdauer durchschnittlich auf 10 Jahre angesetzt wird. Deutlich vor ihrem Ende haben sie den Großteil der Effekte verloren, weshalb dieser Aufwand unter solchen Kosten betrieben wurde. Dabei hinterlassen sie jedoch Folgeschäden an der darunter liegenden massiven Wand. Bei der vorhandenen Bausubstanz ist also neben den Belastungen für die Mieter trotz des großem Aufwandes nur wenig Nutzen zu erwarten.

7. Härte wegen gesundheitlicher Gefahren, schlechterer Wohnqualität und schlechterem Aussehen

Gefährdungen für die Gesundheit der Bewohner folgen erst aus den heraus gewaschenen Giften in der Beschichtung des WDVS gegen Algen und Schimmel, deren Wirkung auf die Gesundheit nicht wirklich bekannt ist, ebenso wie durch die Brandschutzmittel im WDVS, die beim Aufbringen und Abnehmen der Fassade freigesetzt werden. Dann folgen aus dem Schimmelbefall von außen, dem Einnisten möglichen Ungeziefers in den Rissen und Löchern und dem Schimmelbefall von innen, der durch die größere in den Räumen und in den Mauern gehaltene Feuchte verstärkt auftreten kann. Die größere Dunkelheit der Innenräume vermindert die Wohnqualität. Nichts von dem sind bisher Probleme dieses Hauses. Ästhetisch fallen alle durch solche Dämmungen vereinheitlichten, wie mit Plastik überzogenen und grob erscheinenden Fassaden vom Originalzustand guter Altbausubstanz ab. Im erneuerten Zustand wirken sie verglichen zum unrenovierten Zustand nur kurzzeitig aufgewertet. Durch die schneller einsetzenden Verdreckungs- und Alterungsprozesse, die hier besonders hässlich wirken, kehrt sich dieser Eindruck bald um. Die Notwendigkeit häufigerer Wartungsarbeiten führt zudem zu weiteren Belastungen für die Mieter. Auch in dieser Hinsicht übersteigt der Aufwand jeden erwartbaren Nutzen.

8. Härte durch die schlechte Gesamtenergiebilanz und ökologische Fragwürdigkeit der Maßnahmen

Die Zerstörung und Entsorgung intakten Materials und das Einführen eines rascheren Sanierungszyklus, in dem die Fassaden in Zukunft erneuert werden muss, lässt die Maßnahme in Hinsicht auf die Gesamtenergiebilanz des Hauses fragwürdig erscheinen, da für die Herstellung dieses Materials viel Energie für die Herstellung, Installation und Wartung verbraucht werden muss. Dies ist einerseits vor dem geringen Einspareffekt fragwürdig, der sich erwarten lässt und andererseits vor dem Hintergrund der freigesetzten Gifte und der gesundheitlichen Gefährdungen für die Einwohner. Dass diskutiert wird, solche WVDS als Sondermüll zu deklarieren und vieles dafür spricht, unterstreicht die Problematik. Ich zahle ungern für solche Art von umweltschädigendem Bauen höhere Mieten, obwohl das Gegenteil zur Begründung dient.

9. Härte durch die nicht erwünschte aber teure Umhausung der Mülltonnen

Dass der Umfang der Mieterhöhung durch eine unverständlich teure Mülltonnumhausung erhöht werden soll, ist nur schwer nachvollziehbar. Bei Umfragen sieht kein Mieter eine Notwendigkeit dafür. Dies lässt vermuten, dass sich diese Überschreitung des notwendigen Aufwandes in allen gegebenen Maßnahmen und ihrer Begründung spiegelt.

10. Härte wegen fehlender Beachtung der Sozialstruktur im Haus und seiner Umgebung

Die Verteilung der Einkommen der Hausbewohner passt von der Sozialstruktur im Durchschnitt nach Neukölln, einem Viertel mit eher einkommensschwachen Bewohnern. Der Wille des Gesetzgebers ist seit längerem eindeutig erkennbar, genau solche Bewohner zukünftig durch eine Mietpreisbremse zu schützen. Dies lässt ihre bisher geplanten Baumaßnahmen in schlechtem Licht erscheinen, da sie zu solchen Mieterhöhungen führen, wie sie von Rechts wegen zukünftig verboten werden sollen. Eine Firma welche im Internet mit sozialem Anspruch wirbt, wirkt damit nicht glaubwürdig.

Mit freundlichen Grüßen,

Datum / Unterschrift