

Die Tricks der Deutschen Annington

Die Deutsche Annington, das vielfach als „Heuschrecke“ apostrophierte und mit 220000 Wohnungen größte Immobilienunternehmen in Deutschland, hat sich offensichtlich einen besonderen Trick einfallen lassen, um an das Geld seiner Mieter zu kommen. Zahlreiche Mieter der Deutschen Annington sind inzwischen Mitglied beim Mieterbund Wiesbaden geworden, weil sie deren Nebenkostenabrechnungen nicht mehr durchschauen können. Beim Mieterbund hat man inzwischen die Erfahrung gemacht, dass die Deutsche Annington auf Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen oder Bitten um Erläuterungen

inhaltlich überhaupt nicht reagiert, allenfalls mit einem Zwischenbescheid, dass die Angelegenheit an eine andere Abteilung zur Bearbeitung übergeben worden sei. Dann hört man lange Zeit überhaupt nichts mehr. Nun hat man sich offensichtlich bei der Deutschen Annington einen neuen Trick ausgedacht, um doch noch an ausstehende Nebenkostennachforderungen zu kommen, ohne dass man die angeforderten Erläuterungen erteilt oder die Einwendungen bearbeitet. In einem Schreiben an seine Mieter bezieht sich das Wohnungsunternehmen auf ein geführtes Telefonat und entschuldigt sich zunächst dafür, dass man bisher nicht detailliert

auf die Anfragen bezüglich der Nebenkostenabrechnung 2006 eingegangen sei. Um die Angelegenheit „schnell und unbürokratisch zu einem einvernehmlichen Abschluss zu bringen“, bietet man dann seitens der Deutschen Annington an, auf die Nebenkostenabrechnung 2006 einen Nachlass zu gewähren. „Sofern Ihr Anliegen die Ihnen zugegangene Nebenkostenabrechnung betraf, haben Sie diese mit der telefonisch erfolgten Einigung anerkannt. Wir werden umgehend den oben genannten Betrag Ihrem Mietkonto gutschreiben ... Das mit Ihnen geführte Telefonat haben wir – mit Ihrer Zustimmung – aufgezeichnet ...“, heißt es in dem

Schreiben weiter. Es folgt dann noch ein Hinweis auf ein zweiwöchiges Widerrufsrecht gemäß Paragraph 3 Fernabsatzgesetz, das laut Mieterbund aber schon seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, weil die Regelungen ins Bürgerliche Gesetzbuch integriert wurden.

Beim Mieterbund Wiesbaden empfindet man diese Vorgehensweise der Deutschen Annington als ziemlich dreist, werde doch damit der Versuch unternommen, die berechtigten Einwände der Mieterinnen und Mieter gegen undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen unter den Tisch zu kehren und den Mietern auf diesem Wege doch noch das Geld aus der Tasche zu ziehen. Insgesamt vermietet oder verwaltet die Deutsche Annington in Wiesbaden mehr als 2000 Wohnungen. ■

WIE DIE AXT IM WALDE

Erneute Kritik an Wiesbadener GWW

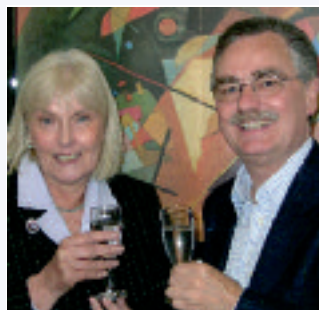
Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft scheint ihrem inzwischen bekannten Ruf eines ruppigen Vermieters weiter alle Ehre machen zu wollen. Nachdem im Wiesbadener Weidenbornviertel rund 800 Mieterhaushalte in Angst und Schrecken versetzt wurden, weil das gesamte Viertel platt gemacht wird, um dort neue, teure Wohnungen zu errichten, nachdem rund 100 Mieterhaushalten in der Wiesbadener Dantestraße das Gleiche widerfahren ist, und nachdem inzwischen zahlreiche Mieterhöhungsprozesse anhängig sind, in denen sich die Mieter gegen Mieterhöhungen zur Wehr setzen, erhielten nun Mieter in der Stolze-Schrey-Straße ein Schreiben mit der Ankündigung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, das wiederum nur Angst und Schrecken verbreitet. Heißt es dort doch unter anderem: „Aufgrund der großen Nachfrage von Dreizimmer-

wohnungen in unserem Wohnungsbestand haben wir uns dazu entschlossen, im Hause Stolze-Schrey-Straße 1 Grundrissänderungen vorzunehmen. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Januar 2009 beginnen. Dazu ist es erforderlich, dass wir

Ihnen dauerhaft eine andere Wohnung aus unserem Bestand anbieten werden.“ Will heißen: Weil die GWW Grundrissänderungen vornehmen will, sollen die Mieter umziehen. Diese wollen aber gar nicht umziehen. Auch Änderungen am Grund-

riss ihrer Wohnung, an den sie sich in vielen Jahren des bestehenden Mietverhältnisses gewöhnt haben, wollen sie nicht hinnehmen.

Beim Mieterbund Wiesbaden trifft die Vorgehensweise der GWW auf Unverständnis und Kritik, weil es wieder einmal an der notwendigen Sensibilität gegenüber den Mieterinnen und Mietern fehle, erklärte Mieterbund-Geschäftsführer Jost Hemming. Offensichtlich können sich die Verantwortlichen der GWW überhaupt nicht vorstellen, was sie mit solchen Ankündigungen bei den betroffenen Mieterhaushalten auslösen. Kein Mieter sei gezwungen, seine Wohnung wegen einer gewünschten Grundrissänderung zu räumen. Soweit sich die Mieter hergegen zur Wehr setzen wollen, bietet der Mieterbund Wiesbaden hierzu seine Hilfe an. ■



Feierten gemeinsam Geburtstag: Christa Wülfrath und Jost Hemming

Mieterbund gratuliert seinen Jubilaren

Auf gleich zwei Geburtstage konnte der Mieterbund Wiesbaden im Mai anstoßen. Christa Wülfrath, stellvertretende Geschäftsführerin, und Geschäftsführer Jost Hemming feierten beide ihren 60. Geburtstag. Über 35 Gäste waren in die Geschäftsstelle gekommen, um den beiden zu gratulieren.

Helmut Domann, 1. Vorsitzender des Mieterbundes Wiesbaden, und Wolfgang Hessenauer, 1. Vorsitzender des DMB-Landesverbandes Hessen, waren unter den Gratulanten und berichteten über so manche Anekdote aus der Arbeit der beiden. Lukas Siebenkotten, der designierte Bundesdirektor, überbrachte die Grüße des DMB Berlin.

Der Energieausweis: Seit 1. Juli 2008 Pflicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der 16. Bf. Energieausweisverordnung (EAV)

1

Gebäude	Gebäudeeffizienzklasse
Postleitzahl	G
Adresse	
Postfach	
Staatliche Statistik	
Staatliche Amtsinformation	
Arztpraxis	
Gebäudemerkmal (H _{tr})	

in Abh. des Ausbaus des Gebäudes in Abh. des Ausbaus des Gebäudes in Abh. des Ausbaus des Gebäudes in Abh. des Ausbaus des Gebäudes

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Der energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder -verbrauchs nachgewiesen werden. Die Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes sind nach dem Energieausweisgesetz (EAV) zu berechnen. Die Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes sind nach dem Energieausweisgesetz (EAV) zu berechnen.

1. Der Energieausweis ist auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs oder -verbrauchs zu erstellen. Die Angaben sind auf Sekundärdaten basierend. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind möglich.

2. Der Energieausweis ist auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweisgesetzes zu erstellen. Die Angaben sind auf Sekundärdaten basierend.

3. Der Energieausweis ist auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweisgesetzes zu erstellen. Die Angaben sind auf Sekundärdaten basierend.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angabe im Energieausweis bezieht sich auf die gesamte Wohnungseinheit oder den gesamten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, eine Übersicht über den Energieverbrauch zu ermöglichen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der 16. Bf. Energieausweisverordnung (EAV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf (kWh/(a·m²)) CO₂-Emissionen (t/a·m²) kg CO₂/kWh

KWh/(a·m²)

Primärenergiebedarf (Lösungsenergiebedarf)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EAV

Energiebedarf		Energiequalität des Gebäudes	
Endenergiebedarf	Primärenergiebedarf	Endenergiebedarf	Primärenergiebedarf

Endenergiebedarf

Endenergiebedarf	Primärenergiebedarf	CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen

Sonstige Angaben

1. Nach § 3 EAV (Wohnungseinheit)
 2. Nach § 9 Abs. 1 EAV (Gebäude)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Berechnungsverfahren ist auf der Grundlage der Energieausweisverordnung (EAV) zu erstellen. Die Angaben sind auf Sekundärdaten basierend.

(Abdruck mit freundlicher Genehmigung der Hessischen Energiesparaktion)

Seit dem 1. Juli 2008 müssen Eigentümer und Vermieter bei einem Verkauf oder einer beabsichtigten Vermietung ihrer Immobilie den Interessenten einen Energieausweis vorlegen. Das gilt für alle Häuser, die bis 1965 fertig gestellt wurden. Für später gebaute Häuser muss der Energieausweis erst ab dem 1. Januar 2009 präsentiert werden. Ausnahmen gelten für unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Nach dem Willen des Gesetzgebers gibt es zwei verschiedene Arten von Energieausweisen, den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Während bei einem Bedarfsausweis der Energiebedarf des Gebäudes berechnet wird, stellt der Verbrauchsausweis auf den Energieverbrauch der Nutzer im Haus ab. Der Vermieter kann sich grundsätzlich frei entscheiden, welche Art von Energieausweis er erstellen lässt. Bedarfsausweise sind

zwingend nur für ältere Häuser – Bauantrag bis 1. November 1977 – mit weniger als fünf Wohnungen vorgeschrieben. Bis zum 1. Oktober 2008 kann der Eigentümer aber auch hier noch frei wählen, welchen Typ Energieausweis er vorlegen will. Der einmal ausgestellte Energieausweis bleibt zehn Jahre gültig.

Der Energieausweis gilt nicht für die einzelnen Wohnungen, sondern immer für das ganze Haus. Vorgelegt werden muss er nur Kauf- oder Mietinteressenten. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, eine Kopie des Energieausweises auszustellen. Er muss lediglich Einsicht in den Energieausweis verschaffen. Die Energieeffizienz des

Gebäudes wird mit Hilfe einer Farbskala verdeutlicht. Im grünen Bereich ist der Energiebedarf am niedrigsten, je weiter die Farbe in Richtung Rot geht, desto höher ist der Energiebedarf oder -verbrauch.

Auf dem Energieausweis sind außerdem Vergleichswerte angegeben, und es werden Modernisierungsempfehlungen aufgeführt. Der Vermieter muss diese Modernisierungen aber nicht durchführen. Es handelt sich hier lediglich um Anregungen. Der Energieausweis will Vermieter motivieren, für eine bessere Energieeffizienz zu sorgen. Legt der Vermieter keinen Energieausweis vor oder sind die Angaben falsch, wird dies als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet.

Der DMB empfiehlt: Mieter sollten immer einen Bedarfsausweis verlangen. Mieter sollten sich eine Kopie des Energieausweises aushändigen lassen. ■

KAUM ZU GLAUBEN – ABER WAHR!

Man sollte eigentlich annehmen, dass nach mehr als 30 Jahren sozialem Mietrecht auch dem letzten Vermieter und insbesondere den professionellen Hausverwaltungen die Grundzüge dieses Mietrechts bekannt sind, insbesondere die Vorschrift, dass Kündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung Kraft Gesetzes ausgeschlossen sind. Umso mehr darf man sich darüber wundern, dass eine namhafte, alteingesessene Wiesbadener Hausverwaltung auf die Ablehnung einer geforderten Mieterhöhung an die Mieter im Wiesbadener Zietenring antwortete:

„... Nichtsdestotrotz, lange Rede, kurzer Sinn, mit dem von Ihnen vorgenommenen Widerspruch gegen die Mieterhöhung vom 31. Januar 2008 haben Sie somit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Ihr außerordentliches Kündigungsrecht ausgeübt“. Da war wohl doch eher der Wunsch der Väter des Gedankens.

Aber man konnte es zumindest ja mal versuchen.