

# Deutsche Annington/Vonovia versucht es mal wieder

**N**achdem sich die Deutsche Annington in Vonovia SE umbenannt und damit versucht hat, den Namen und damit den schlechten Ruf loszuwerden, haben sich die Führungsköpfe eine neue Methode ausgedacht, die Mieter durch Milchmädchenrechnungen in die Irre zu führen.

Die neueste Methode ist ein Flyer, mit dem dem Mieter vorgegaukelt wird, er habe die Möglichkeit, ein modernisiertes Bad zu erhalten, und das zu einem unterdurchschnittlichen Preis, natürlich aus reiner Gutmütigkeit und Menschenfreundlichkeit der Vonovia. In diesem Flyer heißt es: „Was wird modernisiert? Wir erneuern Badewanne/Dusche, Waschbecken, Armaturen, Toilette und Fliesen.“ Hierbei spielt die Vonovia mit der nicht vollständigen Information und gezielten Irreführung. Durch die Medien ist dem Mieter bekannt, dass die Kosten einer Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Leider weiß kaum ein Mieter, was denn genau der Unterschied zwischen einer Modernisierung und einer Erneuerung oder einer Instandsetzung ist. Genau dies nutzt die Vonovia aus, indem sie die Arbeiten völlig zu Unrecht als „Modernisierung“ bezeichnet.

Eine Modernisierung liegt nämlich nur dann vor, wenn eine tatsächliche Verbesserung erfolgt, die über die bloße Erneuerung hinausgeht. Die Erneuerung oder Instandsetzung ist beispielsweise dann gegeben, wenn ein altes Waschbecken durch ein neues Waschbecken ersetzt wird. Die Wohnung hatte vorher ein Waschbecken, die Wohnung hat nachher ein Waschbecken; insofern hat sich – bis auf eventuell die Optik und

die fehlende Abnutzung – nichts geändert.

Anders wäre es bei einer Modernisierung. Diese setzt eine tatsächliche Wohnwertverbesserung voraus. Als Beispiel wäre hier die Dämmung von Wänden zu nennen. Dabei wird auf die vorhandene Wand eine zusätzliche Dämmschicht aufgetragen, die vorher nicht da war und voraussichtlich eine Energieeinsparung zur Folge hat. Hier ist ein erheblicher Unterschied zwischen der Nutzung des Objektes im ursprünglichen Zustand und im modernisierten Zustand zu verzeichnen.

Diese Unterscheidung zwischen Modernisierung und bloßer Instandsetzung/Erneuerung ist deshalb wichtig, da die Kosten der Instandsetzung oder Erneuerung alleine vom Vermieter zu tragen sind, während die Kosten einer Modernisierung auf den Mieter ganz oder teilweise umgelegt werden dürfen. Oftmals treffen die Instandsetzung und die Modernisierung zusammen.

Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn kaputte zweifachverglaste Fenster gegen neue dreifachverglaste Fenster ausgetauscht werden. In diesem Fall liegt sowohl eine Instandsetzung („kaputt“ gegen „neu“) als auch eine Modernisierung („zweifachverglast“ gegen „dreifachverglast“) vor. In diesem Fall müsste der Vermieter die ersparten Kosten für die Instandsetzung herausrechnen und dürfte nur die reinen Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen, zum Beispiel die Differenz zwischen den Kosten der Zweifach- und der Dreifachverglasung.

Da dies in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Gerichtsverfahren geführt hat, die das damals noch „Deutsche Anning-

ton“ genannte Unternehmen in der deutlichen Mehrzahl verloren hat, hat sich die Vonovia nun gedacht, es lieber nicht auf die gesetzlichen Vorschriften der Modernisierung ankommen zu lassen, sondern lieber den Mieter über eine Vereinbarung zu verpflichten, Kosten zu übernehmen, die der Mieter eigentlich gar nicht tragen muss. Kennt man nämlich den oben beschriebenen Unterschied zwischen Modernisierung und bloßer Erneuerung, fällt einem doch auf, dass in dem Angebot „Wir erneuern Badewanne/Dusche, Waschbecken, Armaturen, Toilette und Fliesen“ eben gar keine Modernisierung beschrieben wird, sondern eine ganz normale Instandsetzung, deren Kosten nach dem Gesetz alleine der Vermieter zu tragen hat.

Der Mieter hingegen, der diese Vereinbarung mit der Vonovia abschließt, muss aufgrund dieser Vereinbarung dann dauerhaft bis zum Ende des Mietverhältnisses den Zuschlag zur Miete leisten, auch wenn die Miete in Zukunft wegen anderer Gründe noch zusätzlich erhöht wird.

Der Vonovia gelingt es jedoch, der Angelegenheit noch zwei weitere Krönchen aufzusetzen.

Die Höhe der Kosten wäre selbst dann vermutlich unangemessen, wenn es sich um eine reine Modernisierung handeln würde, also erstmalig ein vollständiges Badezimmer eingebaut würde. Bei einer Modernisierung werden elf Prozent der Gesamtkosten pro Jahr auf den Mieter umgelegt. Diese Summe wird also auf zwölf Monate verteilt.

Wenn man nicht die billigste Baumarktmasse nimmt, wären bei guter Qualität beispielsweise folgende Kosten inklusive Mehrwertsteuer realistisch: bei einem sechs Quadratmeter großen Badezimmer ein Gesamtbetrag einschließlich Handwerkerkosten von 2.050 Euro. Elf Prozent von 2.050 Euro sind 225,55 Euro. Verteilt auf zwölf Monate entspricht dies einer monatlichen Erhöhung von 18,90 Euro. Die Vonovia möchte aber für die angebliche Modernisierung unter Hinweis auf die „Einkaufsvorteile von Vonovia“ einen Festbetrag von 45 Euro monatlich.

Auch möchte die Vonovia den Mieter drei Euro extra pro Monat zahlen lassen dafür, dass das Badezimmer „malerfertig“ übergeben wird. Der Begriff ist in der VOB nicht einmal fest definiert, kann also auch bedeuten, dass die Wände so sind, dass der Mieter sie streichen kann. Anders formuliert: Der Mieter soll drei Euro dafür zahlen, dass das Badezimmer am Ende unrenoviert übergeben wird. ■

## Schreiben an Bundestagsabgeordnete

**D**ie Bundesregierung plant noch in dieser Legislaturperiode eine weitergehende Reform der Mietgesetzgebung. Im Bereich des Mietspiegels und der Wohnungsmodernisierung sollen für den Mieter effektivere und gerechtere Lösungen getroffen werden.

Um eine breite Unterstützung des Vorhabens der Bundesregierung zu erreichen, schrieb der Mieterverein Aachen alle Bun-

destagsabgeordneten im Einzugsbereich an und bat um Unterstützung. Geantwortet haben nur die Bundestagsabgeordneten der SPD, Ulla Schmidt und Norbert Spinnrath. Diese haben ausdrücklich nochmalig die Unterstützung der im Mietersinne notwendigen Reform erklärt.

Leider haben alle anderen Bundestagsabgeordneten nicht die Zeit gefunden, auf das Anliegen des Vereins zu antworten. ■



## Umzug zum Jahreswechsel

Der Mieterverein Aachen hat seit 2007 seine Geschäftsräume in der Jakobstraße 64. Zwischenzeitlich ist nicht nur die Mitgliederzahl gestiegen, sondern auch die Inanspruchnahme des Mietervereins. Insofern war es notwendig, weitere Mitarbeiter zu beschäftigen, um das Beratungsaufkommen im Interesse der Mitglieder abwickeln zu können.

Leider besteht in der Jakobstraße keine Möglichkeit, zusätzliche Arbeitsräume für die Mitarbeiter zu schaffen, so dass ein Umzug notwendig ist.

Mit den neuen Räumen in der Talstraße 2 in Aachen ist eine sinnvolle Basis für die Zukunft des Mietervereins gefunden worden. Statt der bisher 218 Quadratmeter werden nunmehr fast 300 Quadratmeter von der Mieterorganisation genutzt. Die Räume sind sehr hell und befinden sich im vierten Obergeschoss. Durch den Aufzug ist es für alle Mitglieder möglich, barrierefrei die neuen Beratungsräume zu erreichen.

Das ehemalige Straßenbahndepot in der Talstraße wurde in umfangreichen Sanierungsarbeiten in den Jahren 2013 bis 2016 zu ei-

nem Zentrum für Bildung, Kultur und Soziales umgebaut. Das Depot bietet dafür ungefähr 7.700 Quadratmeter Fläche. Oberstes Ziel des Projektes ist die soziale Durchmischung des Stadtteils. Einrichtungen aus sozialen Bereichen werden mit Akteuren aus dem kreativen und kulturellen Milieu unter einem Dach vernetzt. Neben dem Mieterverein werden zukünftig auch die Künstler des Atelierhauses, der Kinderschutzbund, das Familienbildungswerk des DRK, die Jugendberufshilfe, das Medienzentrum, die Stadtteilbibliothek sowie das Jugendzentrum offene Tür Talstraße in vorgenanntem Haus beheimatet sein. Das Depot befindet sich im Quartier Aachen Nord in unmittelbarer Nähe vom Technologiezentrum sowie des Europaplatzes.

Busanbindungen befinden sich ebenfalls in naher Umgebung. Auch sind ausreichend Parkplätze für Mitglieder aus der Stadtregion vorhanden.

Sobald die Umbauarbeiten abgeschlossen sind und der konkrete Umzugstermin bekannt wird, wird der Verein selbstverständlich alle Mitglieder hiervon in Kenntnis setzen. ■

# Sie ziehen um? Nehmen Sie uns mit!

In jedem Jahr muss der Mieterverein Aachen die Einwohnermeldebehörden anschreiben, um die aktuellen Adressen seiner Mitglieder zu erfahren. Grund: Sie haben ihre neue Adresse nicht mitgeteilt. Jede Anfrage – ob beim Einwohnermeldeamt oder bei der Deutschen Post – ist mit erheblichen Kosten verbunden, welche der Verein an seine Mitglieder weitergeben muss: „Also an Sie!“ Der Verein bittet in Ihrem eigenen Interesse somit um Mitteilung der aktuellen Adresse. Andernfalls entstehen unnötige Kosten und zusätzlicher, ebenfalls unnötiger Ärger.

Vermeiden Sie zusätzliche Kosten, indem Sie den Mieterverein möglichst schon vor dem Umzug über Ihre neue Adresse und den Umzugstermin informieren. Dies kann selbstverständlich telefonisch unter der Telefonnummer 02 41/9 49 79 10, per Fax unter 02 41/9 49 79 15 oder per E-Mail unter

info@mieterverein-aachen.de geschehen. Es besteht auch die Möglichkeit, den Mieterverein über das Postfach 10 12 16 in 52012 Aachen zu erreichen.

Gleiches gilt selbstverständlich auch für Ihre neue Kontoverbindung.

Bitte senden an: Mieterschutzverein Aachen, Jakobstraße 64, 52064 Aachen, Fax: 02 41/9 49 79-15

Mitgliedsnummer: \_\_\_\_\_

(zu finden im Mitgliedsausweis oder auf dem Adressaufkleber der MieterZeitung)

Nachname/Vorname: \_\_\_\_\_

Bisherige Anschrift

(PLZ/Ort, Straße/Hausnummer): \_\_\_\_\_

Neue Anschrift ab: \_\_\_\_\_ (Bitte Datum angeben)

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Straße/Hausnummer: \_\_\_\_\_

Telefon: Netz: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_

Faxanschluss: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Bankverbindung (wenn geändert!)

Kontonummer: \_\_\_\_\_

Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

Name und Ort der Bank: \_\_\_\_\_