

Mieterinitiative der (ehemaligen) Viterra-Mieter Herne/Holsterhausen
c/o Peter Weispfenning, Bunsenstr. 17, 44625 Herne; Tel. dienstlich: 0209-3597679

Deutsche Annington und Mietervereinigungen erzielen Einigung zum Verfahren bei der
Rückerstattung des sog. Wärmecontractings:

**Nach vier Jahren: Mieterproteste erfolgreich - Ehemalige
Viterra-Mieter erhalten anteilige Heizungskosten
zurückerstattet** - Presseinformationen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auseinandersetzung um die überhöhten Heizkostenrechnungen der Firma Viterra hat tatsächlich zu einem guten Ende geführt. Die Deutsche Annington hat zugesagt, erhebliche Rückzahlungen an die betroffenen Mieter zu tätigen.

Mit anliegender Pressemitteilung – gestützt auf die Informationen des Dortmunder Mietervereins - informieren wir Sie ausführlich.

Wir wären für eine auszugsweise Veröffentlichung bzw. redaktionelle Verarbeitung dankbar und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Am Montag, 20.11.2006 trifft sich die Holsterhauser Initiative zu einer **Mieterversammlung**, zu der auch andere Herner Viterra-Mieter eingeladen sind. Sie beginnt um 19.30 Uhr im Holsterhauser Hof, Gartenstr. 8. Dort besteht ausführliche Gelegenheit, die Zusagen der „Annington“ vorzustellen und sie zu beraten sowie den gemeinsamen Protest der letzten Jahre auszuwerten.

Mit freundlichen Grüßen
Peter Weispfenning und Hasan Yildiz

Die Viterra AG (zwischenzeitlich erworben durch die Deutsche Annington) hatte für ca. 20.000 Wohnungen in NRW und über tausend Mieter in Herne die Heizkosten in den Jahren 2001 bis 2004 nach dem Prinzip des Wärmecontracting abgerechnet, ohne dass dies vertraglich vereinbart war.

Neben den üblichen Energiekosten (z.B. Gas oder Öl) werden den Mietern mit dem sog. Wärmepreis auch Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie Investitionskosten der Heizungsanlage und Gewinnspannen des Wärmelieferanten in Rechnung gestellt.

(Dieses Verfahren kommt also nicht zum Tragen, wenn die Wohnungen mit Gasetagenheizungen ausgestattet sind, da die Mieter hier unmittelbar Verträge mit den örtlichen Versorgern schließen. Bei Sozialwohnungen hatte die Viterra AG die Umstellung auf Wärmekosten nicht vorgenommen. In den seit dem 01.01.1999 geschlossenen Mietverträgen ist die Wärmeabrechnung vertraglich vereinbart, auch wenn dies den anmietenden Mietern kaum bewusst wird.

Hieraus erklärt sich, wieso nur ein Teil der Viterra-Mieter von dieser Problematik betroffen ist. Wir bitten Sie, dies bei der Berichterstattung zu berücksichtigen, damit nicht falsche Erwartungen bei Nicht-Betroffenen geweckt werden.)

Da diese Kosten bislang Bestandteil der Kaltmiete waren und keine vertragliche Vereinbarung bestand, hat der Bundesgerichtshof in drei Grundsatzentscheidungen, zuletzt auch im Fall eines Mietverhältnisses bei

der Viterra, die einseitige Umstellung auf das sog. Wärmecontracting für unzulässig erklärt (BGH, VIII ZR 362/04, 22.02.2006).

Die Viterra AG hatte während des langjährigen Rechtsstreites mehrfach erklärt, eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes auf alle Mietverhältnisse zu übertragen und insbesondere auch den Mietern überzahlte Beträge zurückzuerstatten, die den Abrechnungen nicht widersprochen hatten. Diese Zusage will die Deutsche Annington jetzt umsetzen.

Die einseitige Umstellung Ende 2000 – Eine große Herausforderung für den Mieterschutz

Ende 2000 hatte die Viterra AG allen Mietern mitgeteilt, dass ab dem Jahr 2001 Wärmekosten abgerechnet werden. Es wurde dargestellt, dass dies vorteilhaft wäre und dass das Wohnungsunternehmen hierzu berechtigt sei. Ende 2002 wurden dann die ersten Abrechnungen auf Basis der Wärmekosten vorgelegt.

Für Mieter mit Vertragsabschluss vor dem 01.01.1999 geschah dies nach unserer Rechtsauffassung – zwischenzeitlich durch den BGH bestätigt – ohne rechtliche Grundlage. Mietrechtlich ist es immer erforderlich, dass jeder einzelne Mieter den falschen Abrechnungen widerspricht. Ansonsten kann der Vermieter später argumentieren, dass der Ausgleich zumindest mehrerer Abrechnungen ein Anerkenntnis ist. Da absehbar war, dass die rechtliche Klärung mehrere Jahre dauert (real fast vier Jahre) hatten die Mieterorganisationen der Viterra die Verständigung auf Musterprozesse vorgeschlagen; was diese aber ablehnte.

Deshalb mussten wir den Mietern vermitteln, dass dort etwas für sie Nachteiliges geschieht und sie motivieren, den Wärmeabrechnungen zu widersprechen. Im Winter 2002/2003 ist diese Aufgabe von Mietervereinen und auch Mieterinitiativen in mehreren Städten des Ruhrgebiets erfolgreich umgesetzt worden. Die hohe Quote von Widersprüchen zwang die damalige Viterra-Führung dazu, im Frühjahr 2003 zu erklären, dass man ein für Viterra negatives Grundsatzurteil für alle Betroffenen gelten lassen wird.

Festzuhalten ist aber auch, dass diese Auseinandersetzung die Mieter viele Nerven gekostet hat, da es immer wieder ungerechtfertigte Mahnungen usw. gab.

Heute können die Mieter, die aktiv mitgemacht haben und die engagierten Mieterorganisationen feststellen, dass die Herausforderung erfolgreich gelöst und dass Engagement belohnt wird!

„Wir hatten zu Beginn der Auseinandersetzung gesagt, dass die Mieter den längeren Atem haben werden – und so ist es auch gekommen!“ erklärt die Holsterhauser Initiative stolz auf die vierjährigen Proteste dazu. Und: **„Am Anfang meinten einige, gegen eine so große Firma wie Viterra kann man am Ende doch nicht gewinnen. Aber der Zusammenschluss der Mieter und Initiativen in Herne und im ganzen Revier hat letztlich doch zum Erfolg geführt.“**

Finanziell gesehen geht es für viele Mieter dabei nicht nur um die Jahre 2001 –2004, sondern auch um zukünftigen Abrechnungen!

Das vereinbarte Verfahren zur Rückerstattung

Nunmehr haben sich verschiedene Beteiligte – auf der einen Seite die Deutsche Annington und auf der anderen Seite der Deutsche Mieterbund und die beteiligten Mietervereine – über eine Berechnungsmethode geeinigt, mit deren Hilfe die überzahlten Heizkosten rückabgewickelt werden – auch in Herne. Die Heizungskosten,

die bisher nach dem Wärmecontracting-Verfahren abgerechnet wurden, werden neu berechnet. Überzahlungen werden erstattet. Die betroffenen Mieter sollen möglichst noch in diesem Jahr die Berechnung der Gutschrift und Anfang des Jahres 2007 dann auch ihre überzahlten Heizungskosten zurückerhalten. Das Recht des einzelnen Mieters auf korrigierte Abrechnungen bleibt aber unberührt. Für eine 60-m²-Wohnung ergeben sich Gutschriften von ca. 300,00 € bis 500,00 € für den Zeitraum von 2001 – 2004, bei geringerer Wohndauer selbstverständlich nur geringere Erstattungen – evtl. aber auch bis zu über 1.000 Euro. Alle Mieter, die in den letzten Jahren bei der Viterra und heute bei der Deutschen Annington wohnen und diese Abrechnungsmethode in ihren Mietverhältnissen hatten, werden lt. Zusage selbständig von der Deutschen Annington angeschrieben. Mieter, die ihre Wohnungen gewechselt haben oder ein anderes Mietverhältnis neu begonnen haben, sollten sich bei den jeweiligen Niederlassungen der Deutschen Annington melden, um ihre Ansprüche geltend zu machen.

Mehr Infos unter www.viterramieter.de