

Schreiben an die GWH- Immobilien Holding

## **GWH verweigert nach wie vor die vorliegenden Heizgutachten**

Sehr geehrter Herr Bürger,

unter Hinweis auf die von der GWH erstellten Energieausweise, verweigern Sie nach wie vor die Anerkennung der, im Auftrag des GFS für die Mieter erstellten Heizgutachten der co<sup>2</sup>-Online gGmbH. Sie schreiben, dass in ihren Energieausweisen einer großen Anzahl der Gebäude eine "überdurchschnittliche Energieeffizienz bescheinigt" wird. Die von uns vorgelegten Gutachten sprechen eine andere Sprache.

„Der klimaschwankungsbereinigte Heizenergieverbrauch (Energieverbrauchskennwert) des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 191 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr“. Heißt es in einem vorliegenden Heizgutachten. "Er lag damit erheblich über dem Kasseler Durchschnitt für vergleichbare mit Fernwärme beheizte Gebäude... Ein Heizenergieverbrauch in dieser Höhe ist sehr unbefriedigend und ein zuverlässiger Hinweis auf nicht ausgenutzte Einspartpotentiale beim Wärmeschutz oder bei der Wärmeerzeugung bzw. Wärmeverteilung“.

---

### **Einladung**

**Was tun mit den von der GWH kassierten Überzahlungen aus der Fernwärme?  
Vortrag und Informationen über die vorliegenden CO<sub>2</sub> – Heizgutachten.**

### **Mieterberatung**

**am Mittwoch, dem 20.Juli 2011**

**im ROTEN HAUS, in der Altenbaunaerstraße 109**

**vormittags von 11 bis 12:30 - nachmittags von 17 bis 18:30 Uhr**

---

Ein alarmierendes Gesundheitsproblem ergibt sich aus der hohen co<sup>2</sup> Umweltbelastung. Hierauf weisen die vom GFS veranlassten Heizgutachten besonders hin. So betrug der Ausstoß für die Heinrich-Plett-Straße 67 258,7 Tonnen co<sup>2</sup>, Brückenhofstraße 62 bis 69 475,5 Tonnen, Theodor-Haubach-Straße 2 bis 8 und BHS 71 bis 75 515,2 Tonnen, Brückenhofstraße 76 bis 84 635,1 Tonnen. Der co<sup>2</sup>-Ausstoß bezogen auf die 325 Gutachten für 2009, betrug 3.780 Tonnen. Hochgerechnet auf die 1.400 Wohnungen der GWH-Wohnungen im Brückenhof ergeben dies über 16.000 co<sup>2</sup>- Tonnen je Jahr.

Zu dem gewaltigen co<sup>2</sup>-Ausstoß kommt noch die Überzahlung von über 700.000 € bei der Fernwärme/Heizung hinzu. **Das hat den Kasseler Mieterverein veranlasst, Ihnen dringend zu empfehlen, mit den Städtischen Werken in Preisverhandlungen einzutreten.** Der genannte Betrag wird den Mietern, beziehungsweise bei Transferleistungen dem Jobcenter, dem Sozialamt und damit dem Steuerzahler unberechtigt abgefordert. Die Überzahlungen aus den 325 Gutachten für 2009 ergeben im einzelnen beim Energiepreis/Fernwärme 98.930 €, der Heizkostenverteilung/ Miete Heizkostenverteiler 58.417 € (TECHEM) und zuzüglich der Überzahlung Betriebsstrom 13.743 €, insgesamt 171.090 €. Angesichts der Hochrechnung der Überzahlung auf die 1.400 Mieter, in Höhe von cirka 740.000 € können die vorliegenden Betriebskostenabrechnungen für 2009 nicht in Ordnung sein.

**Der GFS beginnt nunmehr mit der Weitergabe der vorliegenden Heizgutachten an die betroffenen Mieter. Den Mietern wird empfohlen die ausgewiesenen Überzahlungen anlässlich der nächsten Mietzahlung, spätestens zum 1.September 2011, in Abzug zu bringen. Mieter, welche die Nachberechnung bzw. die Mieterhöhung durch Transferleistungen (Jobcenter, Sozialamt) ausgeglichen haben, müssen die einbehaltenen Überzahlungen melden.**

Für die angebotene Einsichtnahme in die Energieausweise der GWH, bitten wir, in Vorbereitung eines Termins, um Nennung der Kontaktstelle (Telefon/ Mail). Interessierten Mietern bitten wir eine kostenlose Kopie des Energieausweises für ihr Wohnhaus zu überlassen.

## Das Gebot der Wirtschaftlichkeit gilt auch für die GWH

Das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Hs.2 BGB) legt den Vermieter darauf fest, den Mieter nur mit solchen Nebenkosten zu belasten, die angemessen und vertretbar sind. Der Grundsatz verlangt dabei umfassend Beachtung und wirkt nicht nur auf die Höhe der jeweiligen Umlage ein, sondern stellt schon die Frage nach ihrer Wirtschaftlichkeit dem Grunde nach.

Eine Legaldefinition des Wirtschaftlichkeitsgebotes enthält § 20 Abs. 1 Satz 2 der Neubaumietenverordnung. Danach dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Der Vermieter muss demzufolge im Einzelfall sorgfältig prüfen, ob die von ihm erwogene Betriebskostenart unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten überhaupt zweckmäßig erscheint, und wenn er dies bejaht, zusätzlich die Höhe der Umlage auf ihre wirtschaftliche Zumutbarkeit kontrollieren.

**Die Hausmeisterkosten sind für viele Mieter meist nicht überprüfbar. Hier kommt es immer wieder zum Streit. Mit Urteil vom 20.02.2008 Az. VIII ZR 27/07 hat sich der Bundesgerichtshof unmissverständlich hierzu geäußert. Nach diesem Urteil dürfen Vermieter auf der Nebenkostenabrechnung keinen pauschalen Betrag für Hausmeistertätigkeiten erheben. Es muss detailliert aufgeschlüsselt werden, welche Arbeiten vom Hausmeister erledigt wurden und nicht jede Tätigkeit des Hausmeisters darf dabei dem Mieter in Rechnung gestellt werden.**

Nach dem Bundesgerichtshof sind Arbeiten des Hausmeisters für die Instandsetzung, Instandhaltung und die Verwaltung des Wohnhauses nicht umlagefähig. Der Mieter muss in der Nebenkostenabrechnung genau nachvollziehen können, für welche Aufgaben des Hausmeisters er bezahlen soll. Ein pauschaler Abzug ist nach dem BGH nichtzulässig. Der vor dem BVG in Karlsruhe verhandelte Fall gewann der Mieter, der sich gegen eine Nebenkostenabrechnung gewehrt hatte. In dieser Abrechnung wurden 10 Prozent der Hausmeisterkosten als nicht umlagefähig pauschal abgezogen.

Die Richter sahen dies als nicht ausreichend und sehen den tatsächlichen Aufwand des Hausmeisters für die jeweiligen Arbeiten als entscheidend an. Selbst eine Beschreibung der Aufgaben im Hausmeistervertrag sind lediglich ein Indiz und **der Vermieter** muss im Streitfall vor Gericht den Umfang der umlagefähigen Arbeiten nachweisen.

Da die Zahl der Hausmeister der GWH fast bei Null angekommen und statt dessen Fremdfirmen tätig geworden sind, müssen die Mieter sehr aufmerksam prüfen, was tatsächlich geleistet und was in Rechnung gestellt wurde. Zumal Fremdfirmen Reparaturen ausführen die nicht anrechnungsfähig sind.

GF- *Solidarität* e.V.

Der Vorstand

✍ 34132 Kassel Brückenhofstraße 84

☎ 0561 - 40 68 52 📠 400 94 52

@ [kahmru-publik@t-online.de](mailto:kahmru-publik@t-online.de)

.....  
Menschen helfen Menschen  
.....

---

*Ein herzliches Dankeschön allen Mietern die dem massiven Druck der GHW bisher widerstanden haben. Danke für die solidarische Mitarbeit und die hilfreichen Spenden.*

**Spendenkonto: Kennwort GF-Solidarität KASSELER BANK Konto: 34 36 004 BLZ 520 900 00**