

Nebenkostenabrechnung Deutsche Annington

Hauptthema der Rechtsberatung beim Mieterverein Aachen sind zurzeit die Neben- und Heizkostenabrechnungen der Deutschen Annington. Im Auftrag von vielen Mietern wurde gegen die Abrechnungen Einspruch eingelegt.

Das mit den Vertretern der Deutschen Annington durchgeführte Gespräch hat keineswegs zu einer Klärung geführt. Die weiterhin offenen Fragen wurden schriftlich der Deutschen Annington zugesandt und sind bis heute unbeantwortet.

Vermehrt müssen Mitglieder damit rechnen, dass ihnen Mahnbescheide über die Nebenkostenabrechnungen zugehen. Die bisherige Rechtspraxis bestätigt jedoch die Rechtsauffassung des Mietervereins Aachen.

So wurde in den derzeitigen sechs Entscheidungen des Amtsgerichts Aachen mehrfach bestätigt, dass die Nebenkostenabrechnungen in der derzeitigen Form keine Nachzahlungsansprüche begründen. In der Entscheidung des Amtsgerichts Aachen (Az: 115 C 405/09) vom 28. Februar 2010 wurde bereits durch die zuständige Amtsrichterin für die Nebenkostenabrechnung des Jahres 2007 festgestellt, dass diese Zahlungsansprüche nicht begründet und formell unwirksam ist.

Die Deutsche Annington als Klägerin ist ihrer Darlegungs- und Beweislast über die Bildung einer Wirtschaftseinheit nicht nachgekommen. Für die Zusammenfassung der Betriebskosten nach Wirtschaftseinheiten ist erforderlich, dass der Mietvertrag dem nicht entgegensteht, die Gebäude ein-

heitlich verwaltet werden, in unmittelbarer örtlichen Zusammenhang stehen und keinen wesentlichen Unterschied im Wohnwert aufweisen sowie gleichartiger Nutzung dienen. Nach Auffassung des Amtsgerichts ist eine Zusammenfassung mehrerer Häuser bei der Betriebskostenabrechnung unzulässig, wenn keine Wirtschaftseinheit besteht.

Nach Auffassung des Amtsgerichts ist die Deutsche Annington bisher nicht in der Lage gewesen, die von ihr innerhalb der Heiz- und Betriebskostenabrechnung praktizierte Zusammenfassung von Wohnungen zu erläutern und zu begründen.

Dies wurde auch in den Urteilen des Amtsgerichts Aachen 111 C 237/10 vom 23. Oktober 2010, 107 C 189/10 vom 29. Juli 2010, 15 C 405/09 vom 28. Februar 2010, 108 C 341/09 vom 19. März 2010, 108 C 461/09 vom 21. März 2010 sowie 111 C 110/10 vom 15. Juni 2010 nochmalig bestätigt.

Die Amtsrichter des Amtsgerichts Aachen folgen somit der Rechtsprechung des Landgerichts, das bereits im Jahre 2004 in der Entscheidung 6 S 6/04 vom 13. Mai 2004 festgestellt hat, dass die Betriebskostenabrechnungen des damaligen Rechtsvorgängers, der GIVAG, nicht den Mindestanforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung genügen. Das Landgericht hat damals festgestellt, dass aus der Abrechnung selbst sich nicht ergibt, warum der Vermieter die dort aufgeführten Abrechnungskreise gebildet hat. Die zugrunde liegenden Überlegungen des Vermieters sind vielmehr erst nach intensiver Lektü-

re der gegnerischen Schriftsätze sowie der Anlagen erkennbar. Selbst auf dieser Grundlage bleibt jedoch nach Auffassung des Landgerichts die sachliche Berechtigung der gebildeten Abrechnungskreise fraglich.

Unklar war damals bereits, wie die Kosten der Gartenpflege umgelegt werden. Das gleiche gilt auch für die Hausmeisterkosten.

Die Betriebskostenabrechnungen sind als nicht ordnungsgemäß angesehen worden, weil diese nicht nachvollziehbar sind. Hier genügen die Erläuterungen in keinsten Weise den durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen.

Die Amtsrichter haben auch verschiedene andere Positionen innerhalb der Nebenkostenabrechnung beanstandet. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Kosten Heiz- und Warmwasser, Wasser und Abwasser

sowie Niederschlagswasser und Schnee- und Eisbeseitigung. Auch die Kabelgebühren waren in keinsten Weise für den Mieter nachvollziehbar.

Selbstverständlich können sämtliche Urteile den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Es bleibt abzuwarten, ob die Deutsche Annington in zukünftigen Betriebskostenabrechnungen die Urteile des Amtsgerichts berücksichtigt.

Leider musste der Verein jedoch feststellen, dass auch weiterhin Mahnbescheide versandt werden. Teilweise wurde gegenüber den Rechtsanwälten der Gegenseite mit Hinweis auf die ergangenen Entscheidungen bewirkt, dass Mahnbescheide zurückgenommen werden.

Ungeachtet dessen rät der Mieterverein jedem Mitglied, sobald ihnen Nebenkostenabrechnungen zugehen oder Mahnbescheide zugestellt werden, unmittelbar mit der Geschäftsstelle Kontakt aufzunehmen. Es bleibt weiter zu befürchten, dass auch das Jahr 2011 durch erhebliche Auseinandersetzungen insbesondere für die Nebenkosten mit der Deutschen Annington geprägt wird. ■

Schafft die Hotline ab!

Zahlreiche Mitglieder des Mietervereins Aachen, die Mieter der Deutschen Annington sind, können sicherlich bestätigen, dass Probleme bei der telefonischen Kontaktierung des Vermieters auftreten. Zwar wird durch das Unternehmen stets erklärt, dass auch im Jahre 2009 eine Neuorganisation vorgenommen wurde und der telefonische Service ausgebaut wird.

Viele Mitglieder müssen jedoch bestätigen, dass eine Kontaktaufnahme mit der Annington über die durch die Annington benannten Hotline-Nummern schwierig oder unmöglich ist. Für den Mieter entstehen zusätzliche unnötige Telefonkosten. Auch sind die Gespräche oft unbefriedigend, da der Gesprächspartner an der anderen Seite des Telefons in keinsten Weise informiert ist.

Recherchen beim Mieterverein haben ergeben, dass eine Kontaktierung der Deutschen Annington auch noch über kostenlose Nummern möglich ist. Diese lauten: 08 00/46 00 70 00; die Nummer für die Reparatur-Hotline: 08 00/2 82 21 01 11 oder 08 00/2 82 21 01 00. Hier sind die neuen Nummern hilfreich, um Kontakt mit dem Vermieter aufzunehmen.

Der Mieterverein empfiehlt allen Mietern, schriftlich den Vermieter zu kontaktieren, damit man auch insoweit Nachweise in den eigenen Mietrechtsunterlagen hat.

Bürgerversammlung im Preusswald

Die Stadt Aachen hat in Kooperation mit der Deutschen Annington eine Bürgerversammlung im Preusswald durchgeführt. Hierzu sind Anfang Oktober über 300 Anwohner erschienen, um sich über die Zukunft des Preusswaldes zu informieren. Sie werden gegebenenfalls den Bericht hierüber in der Lokalzeit des WDR gesehen haben oder konnten sich über die Pressemitteilungen ein Bild machen.

Leider ist der Mieterverein Aachen, obwohl er mehr als 100 Mieter im Preusswald vertritt, weder zu dieser Versammlung noch zur Stadtteilkonferenz eingeladen worden. An der Veranstaltung haben aber mehrere Mitarbeiter des Mietervereins als Zuhörer teilgenommen. Neben dem Geschäftsführer der Deutschen Annington, Joachim Härtling, nahmen auch der Oberbürgermeister der Stadt Aachen sowie viele Vertreter des Wohnungsamtes als Podiumsteilnehmer oder als Zuschauer an der Versammlung teil.

Es wurde nochmalig darauf hingewiesen, dass es dringend notwendig ist, dass Maßnahmen ergriffen werden, um das Wohnen für die Bewohner zu verbessern. Die Stadt Aachen hat angeboten, dass eine Bürgerwerkstatt mit den Mietern zusammen ein Konzept erarbeiten will, um die Lebensqualität im Viertel zu verbessern. Zwischenzeitlich ist als erste Maßnahme der Supermarkt am Preusswald wieder eröffnet worden.

Wegen der sonstigen Anliegen der Mieter gegenüber dem Vermieter wird sich jedoch noch zeigen, ob die gemachten Versprechungen eingehalten werden.

Die Erreichbarkeit des Unternehmens ist weiterhin mehr als problematisch. Viele Mieter haben sich bereits vor Ort darüber beschwert, dass eine telefonische Kontaktaufnahme nicht möglich ist. Die Bewohner ha-

ben nochmalig ein Servicebüro vor Ort gefordert.

Auch hat der Mieterverein bei der Kontaktaufnahme mit dem Vermieter erhebliche Probleme, so dass er zurzeit postalisch sowie per E-Mail und Fax stets mehrere Durchschriften an den Vermieter versendet.

Innerhalb der gerichtlichen Verfahren wurde mehrfach durch die Anwälte der Gegenseite behauptet, dass Schreiben vom Mieterverein bei ihnen nicht eingegangen sind. Um insoweit Missverständnisse zu vermeiden, hat er seine bisherige Praxis beibehalten, Schreiben mindestens zweifach per Post und per E-Mail an den Vermieter zu senden.

Weiterer Schwerpunkt bei der Versammlung waren die Nebenkostenabrechnungen. Die durch den Geschäftsführer innerhalb der Versammlung gemachten Zusagen sind bisher leider nicht eingehalten worden. Das Verhalten der Annington den Mietern gegenüber ist völlig unterschiedlich. Bei einigen Mietern wird aufgrund des Schreibens des Mietervereins hierauf Rücksicht genommen und der Schriftverkehr ausschließlich mit dem Mieterverein geführt. Auch werden Einzugsermächtigungen nicht in Anspruch genommen. Bei anderen Mietern werden trotz des Schriftverkehrs Einzüge über strittige Nebenkosten durch den Vermieter vorgenommen.

Die Mieter werden mit Mahnschreiben oder mit stets ändernden Abrechnungen bombardiert. Einige werden sogar mit Anrufen durch den Vermieter oder dessen Mitarbeiter überfallen. Auch mussten einige Mitglieder feststellen, dass wegen vermeintlicher Forderungen durch die Deutsche Annington unrichtige Angaben gegenüber der Schufa gemacht wurden.

Der Mieterverein ist der Auffassung, dass vorgenannte unkalkulierte Maßnahmen des Ver-

mieters keineswegs als vertrauensbildende Maßnahmen anzusehen sind. Er wird weiterhin berechnigte Ansprüche der Mieter gegenüber dem Vermieter vertreten. Seine Rechtsauffassung wurde durch die gerichtliche Praxis des Amtsgerichts Aachen und deren Amtsrichter bisher stets bestätigt.

Es ist festzustellen, dass sich die Deutsche Annington teilweise bei Wohnungsübergaben mehr als befremdlich verhält. So wurden angemietete Keller den

Mietern weggenommen oder Garagen durch Beauftragte der Annington verschlossen und eine Nutzung für den berechtigten Mieter verhindert.

Sollten Sie ähnliche Erfahrungen gemacht haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit Ihrem Rechtsberater beim Mieterverein auf. Der Verein ist sich sicher, dass Auseinandersetzungen mit dem Vermieter Annington sicherlich noch mehrere Jahre andauern werden, und wird weiter darüber berichten. ■

In eigener Sache

Verschiedene Mitglieder haben innerhalb der persönlichen Rechtsberatung den Wunsch geäußert, dass Schreiben an ihren Vermieter ihnen vorher als Entwurf zugesandt werden. Selbstverständlich kommt der Mieterverein Aachen diesem Wunsch stets nach.

Leider musste der Verein jedoch feststellen, dass aufgrund der Zusendung der Entwürfe an die Mitglieder zeitliche Verzögerungen auftreten.

Der Verein bittet jedes Mitglied, das diesen Wunsch äußert, selber unmittelbar nach Zusendung mit ihm fernmündlich Kontakt aufzunehmen, damit keine zeitlichen Verzögerungen auftreten. Selbstverständlich werden Entwürfe nur dann versandt, wenn die Mitglieder dem Verein gegenüber mitteilen, dass sie mit dem Entwurf einverstanden sind.

Aufgrund des zusätzlichen Aufwands weist der Verein jedoch auch darauf hin, dass selbstverständlich hierfür zusätzliche Schreibgebühren in Höhe von zwei Euro in Ansatz gebracht werden müssen, um andere Mitglieder nicht unnötig zu belasten.

Mietspiegelberatungen

Wie bereits mehrfach in der MieterZeitung berichtet, haben die Mietspiegelberatungen für Aachen begonnen. Es ist davon auszugehen, dass Anfang des Jahres 2011 ein neuer Mietspiegel für die Stadt Aachen für den Zeitraum von zwei Jahren vorliegt. Selbstverständlich wird der Mieterverein Aachen Sie hierüber informieren.

In den Nachbargemeinden wurde bisher nur ein neuer Mietspiegel für Simmerath beschlossen. Dieser führt zu keinen gro-

ßen Mietpreissteigerungen. Allein in der Baujahresaltersklasse vor 1960 sind Mietpreissteigerungen von circa 0,30 Euro pro Quadratmeter aufgetreten. Dies führt dazu, dass eine weitere Angleichung der Altbauwohnungen in den ländlichen Bezirken in der Städteregeion festzustellen ist. Diese resultiert unter anderem auch daraus, dass vermehrt Empfänger von Leistungen nach dem SGB II durch die ARGE zum Beziehen von preisgünstigen Wohnungen veranlasst werden. ■



Frohes Fest

Der Vorstand des Mietervereins Aachen und alle Mitarbeiter wünschen allen Mitgliedern und deren Familien ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest. Für 2011 wünscht der Verein Ihnen Glück, Gesundheit und Zufriedenheit und dass Sie an dem überall verkündeten wirtschaftlichen Aufschwung teilnehmen.

Mietrechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach vorheriger Terminabsprache ist eine persönliche Mietrechtsberatung in den Geschäftsstellen des Mietervereins Aachen möglich. Der Verein weist darauf hin, dass eine Voranmeldung entweder telefonisch unter 02 41/9 49 79-0, über Fax unter 02 41/9 49 79-15 oder über die E-Mail-Adresse info@mieterverein-aachen.de vorgenommen werden kann.

- In der **Hauptgeschäftsstelle**, Jakobstraße 64 in 52064 Aachen
- In Alsdorf (Büro SPD-Unterbezirk Kreis Aachen), Willy-Brandt-Ring 1: Jeden Dienstag von 13.00 bis 16.00 Uhr
- In **Eschweiler** (GTC, alte Polizeikaserne), Gartenstraße 38: Jeden Mittwoch von 13.00 bis 16.00 Uhr
- In **Geilenkirchen**, Seitenbau des Rathauses, Zimmer 29: Jeden ersten und dritten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Hückelhoven** (SPD-Büro), Martin-Luther-Straße 2 a (Hinteringang): Jeden zweiten und vierten Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Stolberg** (SPD-Büro), Steinweg 20: Jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr
- In **Herzogenrath** (Stadtverwaltung), Rathausplatz: Jeden Dienstag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Mieterschutzverein Aachen, Jakobstraße 64, 52064 Aachen, Tel. 02 41/9 49 79-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15–17: Hans Knops

Der Mieterverein braucht Ihren Beitrag

■ Mietervereine sind keine Versicherungen, aber sie bieten große Sicherheit in Ihren Wohnungsangelegenheiten. Allen Mitgliedern ist bekannt, dass der Mieterverein eine Selbsthilfeorganisation ist, die keine öffentlichen Zuschüsse erhält und alle Vereinsleistungen durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Natürlich kann der Mieterverein die Leistung nur dann aufrechterhalten und ausbauen, wenn die Mitglieder den Vereinsbeitrag pünktlich bezahlen. Sie als Mitglied des Mietervereins Aachen wissen, dass guter Rat beim Mieterverein nicht teuer ist, aber er auch nicht kostenlos sein kann. Bitte bedenken Sie, dass der Jahresbeitrag für das Jahr 2011 im Januar fällig wird. Bitte überweisen Sie den Bei-

trag rechtzeitig, damit die Arbeit ungehindert weitergehen kann. Sie sichern dadurch sich selbst und anderen Mitgliedern einen leistungsfähigen Verein als starken und zuverlässigen Partner bei allen Problemen, die mit der Wohnung zusammenhängen. Haben Sie dem Verein eine Einzugsermächtigung erteilt, kann der Beitrag eingezogen werden. Alle Mitglieder, die dem Verein noch keine Einzugsermächtigung erteilt haben, bittet der Vorstand zu prüfen, ob es nicht sinnvoll wäre, eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Ist dies Ihr Wunsch, füllen Sie die nachstehende Einzugsermächtigung aus und senden diese unterschrieben an den Mieterverein Aachen. Auf diese Weise helfen Sie mit, die Verwaltungskosten weiter zu reduzieren. ■

Einzugsermächtigung

**Bitte ausschneiden und senden an:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend,
Postfach 10 12 16, 52012 Aachen**

Mitgliedsnummer:

Name:

Vorname:

Straße:

PLZ/Ort:

Hiermit ermächtige/n ich/wir den Mieterverein Aachen bis auf Widerruf die von mir/uns für die Mitgliedschaft zu entrichtenden Beiträge – beginnend ab 2010 – jährlich/halbjährlich im Voraus von meinem/unserem Girokonto/Postgirokonto:

Nummer:

bei:

BLZ:

mittels Lastschrift einzuziehen. Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kon-
toführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung.

Diese Erklärung ist so lange gültig,
bis ich/wir sie schriftlich widerrufen.

Ort:

Datum:

Unterschrift:



Klimaschutz – für alle?

Rund 40 Prozent des deutschen Gesamtenergieverbrauchs fallen auf öffentliche und private Gebäude. Zugleich werden in privaten Haushalten rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Die großen Energieeinsparpotenziale liegen damit im Gebäudebestand älterer Baujahre. 75 Prozent dieser Altbauten sind vielfach unsaniert und in einem energetisch schlechten Zustand. Für betroffene Mieter bedeutet dies jährlich steigende Wohnnebenkosten. Ein Grund, weshalb die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung begrüßenswert sind.

Wer zahlt's?

Doch bei der Verteilung der Kosten für die klimafreundliche Politik lässt die Regierung die Mieter im Stich. Die KfW-Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren wurden auf 436 Millionen Euro in 2011 halbiert. Abrufbare Fördergelder aus der EU könnten helfen, werden aber nicht abgerufen. Vermieter, die bei der Sanierung ohne Fördergelder auskommen müssen, können ihre Investitionskosten über Mieterhöhungen wieder ausgleichen. Am Ende zahlt also der Mieter. **Sanierung nur in NRW-Ballungszentren?**

Das wird in Nordrhein-Westfalen aber nur in den Regionen möglich sein, wo aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum eine höhere Miete am Markt überhaupt realisierbar ist. Das sind vor allem die beliebten Universitätsstädte Aachen, Münster, Köln, Düsseldorf und Bonn sowie die gesamte Rheinschiene.

Anders sieht es in den wirtschaftlich schwächeren Regionen von NRW aus. Hier lässt sich die Mieterhöhung nach Sanierung aufgrund der insgesamt niedrigen Mieten nicht realisieren.

Foto: BilderBox



ren. Vermieter in diesen Regionen werden daher energetische Sanierungen gar nicht oder nur in reduziertem Umfang durchführen.

Verdrängung einkommensschwacher Haushalte

In Nordrhein-Westfalen könnte sich das katastrophal auswirken. Die Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren ist seit jeher ansteigend. Der vorhandene Wohnraum ist zu knapp, die Mieten hoch. Für einkommensschwache Haushalte ist es fast unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neuer Wohnraum wird nur unzureichend geschaffen und verzeichnete mit 32.000 fertig gestellten Wohnungen zwischen Rhein und Weser im vergangenen Jahr einen Negativrekord. Der Trend steigt zwar, deckt aber die starke Nachfrage entlang der Rheinschiene nicht.

Für einkommensschwache Mieter wird die Situation damit immer schwieriger. Schon jetzt werden sie in unattraktive Randzonen verdrängt. Werden hier keine wirksamen Gegenmaßnahmen ergriffen, ist langfristig eine Ghettoisierung vorprogrammiert.

EU könnte helfen

Die EU stellt über den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau und die energetische Sanierung zur Verfügung. Insgesamt sind

hier 680 Millionen Euro für die Bundesländer abrufbar. Doch die Bundesregierung verweigert den Zugriff unter Hinweis auf die fehlende Zuständigkeit der EU für die Wohnungspolitik und das Subsidiaritätsprinzip.

NRW-Regierung zeigt erste Gegenmaßnahmen

Anders sieht das die NRW-Regierung, die das Abrufen der Mittel im Koalitionsvertrag sogar festgeschrieben hat. Der Vorsitzende des Mieterbundes NRW, Bernhard von Grünberg, erinnerte den Landesbauminister Harry K. Voigtsberger hieran und wies auf die andernfalls drohenden Konsequenzen hin: „Nordrhein-Westfalen soll bei

der Nutzung der EU-Mittel Vorreiter werden, weil wir eine dramatische Wohnungsmangelsituation auf den angespannten Wohnungsmärkten der Rheinschiene und Universitätsstädte haben. Auch die dringend notwendige Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebestand muss schneller realisiert werden.“

Mittlerweile haben sich alle Landes-Bauminister für die Inanspruchnahme der EU-Fördergelder ausgesprochen.

NRW-Wohnraumförderprogramm

Ende Oktober hat die Landesregierung die Eckwerte für das Wohnraumförderprogramm 2011 beschlossen und mit 800 Millionen Euro ebenfalls die bisher zur Verfügung gestellten Mittel gekürzt. Im Sinne der Koalitionsvereinbarung wurden dabei aber neue Schwerpunkte gesetzt: 200 Millionen Euro für die energetische Sanierung, rund 400 Millionen Euro für den Neubau von Mietwohnungen und Wohnraum für Ältere oder Menschen mit Behinderungen. Das Land wird die sinkenden Bundesmittel damit jedoch nicht kompensieren können. Damit verbleibt derzeit nur, zu hoffen, dass die Fördergelder der EU doch noch abgerufen werden. ■

Mietervereine bilden sich fort – Auftakt in Bochum

Anfang Oktober lud der Landesverband die Mitarbeiter aller 53 Mietervereine zur gemeinsamen Fortbildung zum „Markt der Möglichkeiten“ nach Bochum ein. Dank der engagierten Unterstützung und Kooperation mit dem vor Ort ansässigen Mieterverein Bochum erwartete die Teilnehmer ein volles Programm.

Am ersten Tag drehte sich alles um das Thema Marketing. In vier Workshops diskutierten die Teilnehmer unter anderem Werbemöglichkeiten für ihre Vereine und die Vorteile von Netzwerken. Schwerpunkt für den nächsten Tag war die Öffentlichkeitsarbeit. Im Vordergrund stand dabei nicht nur die klassische Pressearbeit. Reichhaltige Erfahrungen wurden auch in Bezug auf die Gründung und Betreuung von Mieterinitiativen und die Beteiligungsinstrumente an der Kommunalpolitik ausgetauscht.

Zufrieden und mit vielen Anregungen für ihre Arbeit im Mieterverein fuhren die Teilnehmer nach Hause. „Der Auftakt für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen ist gelungen“, so der Vorsitzende des Landesverbands.