

Absender:

Vorname, Name

An die
LEG Wohnen NRW GmbH
Hans-Böckler-Str. 38
40476 Düsseldorf

Straße, Hausnummer

5845... Witten

Witten, d.2017
Datum

Ihre Betriebskostenabrechnung vom (max. vor 12 Monaten)
Hier: Kosten des Hauswartes

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben genannten Betriebskostenabrechnung haben Sie Kosten eines Hauswartes aufgeführt.

Wie Sie wissen, sind nur solche Hauswartkosten auf die Mieter umlagefähig, die nicht für die Wohnungsverwaltung oder die Instandhaltung (z.B. Wohnungsabnahme, Neuvermietung, Besichtigung von gemeldeten Schäden) anfallen. Es können nur die Personalkosten auf die Miete umgelegt werden, die nachweislich für andere Aufgaben (Reinigung, generelle Kontrolle der Hausordnung u.ä.) in unserer Wirtschaftseinheit anfallen.

Wir bitten Sie deshalb, diese umlagefähigen Kostenanteile durch Vorlage des Hausmeisterdienstvertrages und weiterer Unterlagen, die zum Nachweis der anteiligen Personalkosten erforderlich sind, nachzuweisen. Dazu benötigen wir auch das Verzeichnis der Aufgaben, die der Hauswart in unserer Wirtschaftseinheit erfüllt und den Nachweis des dafür erforderlichen Zeitaufwandes. Im Zweifel werden wir dann später nachfragen, wann der Hauswart diese beauftragten Leistungen erbracht hat.

Möchten Sie diese Nachweise nicht erbringen, bitten wir um Erstattung der Kosten des Hauswartes für die letzte Abrechnung.

Zur Erledigung setzen wir Ihnen eine Frist bis zum

Im Übrigen schließen wir uns den umseitig abgedruckten Forderungen der Wittener LEG-MieterInnen an und fordern Sie auf, mit dem MieterInnenverein Witten konkrete Verhandlungen zu diesen Punkten zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum, Unterschrift

Forderungen der Wittener LEG-MieterInnen

Stand: 31.8.2017

1. MIETERHÖHUNGEN BIS ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die LEG soll auf Mietererhöhungen verzichten, die mit Vergleichswohnungen begründet werden. Mieterhöhungen sollen sich immer auf den zuletzt gültigen Mietspiegel beziehen.

Mieterhöhungen nach Mietspiegel sollen vom Mittelwert der Preisspanne ausgehen. Aufschläge auf den Mittelwert müssen nachvollziehbar begründet werden. Bei Nachteilen, die im Mietspiegel nicht erfasst werden, müssen Abzüge vorgenommen werden.

Die LEG darf die Mieter/innen mit Formulierungen in ihren Mieterhöhungsschreiben und Erinnerungsschreiben nicht unter Druck setzen.

2. ERREICHBARKEIT, KOMMUNIKATION

Die LEG soll sicherstellen, dass sie für die Mieter mit kurzen Wartezeiten telefonisch erreichbar ist. Die LEG soll auf Mietereingaben zeitnah inhaltlich reagieren.

3. SCHÄDEN UND MÄNGEL

Auf Mängelmeldungen soll spätestens innerhalb von zwei Wochen reagiert werden. Schäden und Mängel sind zügig und dauerhaft zu beheben.

4. NEBENKOSTENABRECHNUNGEN

Die LEG soll in den Nebenkostenabrechnungen nur Kosten berücksichtigen, deren Umlage mietvertraglich vereinbart wurde.

Teilen MieterInnen mit, dass Angaben in den Abrechnungen unklar oder falsch sind, soll die LEG dies umgehend prüfen, wenn erforderlich auch vor Ort.

Die LEG soll mit den MieterInnen und dem Mieterverein nach Möglichkeiten suchen, die Betriebskosten zu senken.

Umlagefähigen Kosten eines eigenen „Hausmeisters“ sind bei der LEG in Witten bislang nicht belegt. Sie können deshalb auch nicht verlangt werden. Sollen in Zukunft wieder Hausmeister eingesetzt werden, sind dessen Aufgaben mit den MieterInnen abzustimmen.

Es sollen keine Kosten für „Müllreduktion“ verlangt werden, wenn keine aktuelle Einsparung eingetreten ist und/oder keine Leistung erbracht wurde.

Wurden Mülltonnen den Abrechnungseinheiten falsch zugeordnet, muss dies korrigiert werden. Fremdbefüllungen sollen durch Einhausungen etc. verhindert werden.

5. MODERNISIERUNG

Die Mieterhöhungen nach Modernisierungen müssen sozialverträglich sein.

Um das zu erreichen sollen geplante Maßnahmen frühzeitig mit den betroffenen MieterInnen erörtert werden. Die Mieterhöhungen dürfen nicht dauerhaft über den Energiekosteneinsparungen liegen. Bei der Kalkulation der Mieterhöhung muss der komplette Instandhaltungsaufwand von den Modernisierungskosten abgezogen werden.

Die LEG soll auf Mieterhöhungen verzichten, die zur Verdrängung der MieterInnen führen.

6. ZAHLUNGSERINNERUNGEN

Die LEG soll keine unbegründeten Zahlungserinnerungen mehr verschicken. Sie soll nicht Rückstände anmahnen, wenn die MieterInnen ihr Zurückbehaltungsrecht oder Minderungen geltend machen. Liegen tatsächlich Rückstände vor, soll die LEG verständlich darstellen, wie sich diese zusammensetzen.