

Mietergemeinschaft Röhrchenstraße 51 - 53A

EINSCHREIBEN

LEG Immobilien SE - Vorstand

Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH

LEG Wohnen NRW GmbH

Hans Böckler Str. 38

40476 Düsseldorf

Witten, im Juni 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Unterzeichnenden, sind MieterInnen in den Häusern Röhrchenstraße 51 – 53A in Witten. Im März 2021 haben Sie umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Ein Teil der betroffenen MieterInnen hat jedoch kein persönliches Ankündigungsschreiben erhalten. Wie wir unten darlegen, sind wir nicht verpflichtet, die Maßnahmen zu dulden. Da wir aber nicht alle Veränderungen ablehnen, bieten wir Ihnen an, über die Einzelheiten und die folgenden Mieterhöhungen Gespräche zu führen. Im Folgenden fassen wir unsere wichtigsten gemeinsamen Punkte zusammen. Weitere Stellungnahmen erfolgen durch die einzelnen Mietparteien.

1. Inhalt Ihrer Modernisierungsankündigungen

Nach § 555c BGB müssen die Ankündigungsschreiben Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der Maßnahmen sowie die voraussichtliche Mieterhöhung und die zukünftigen Betriebskosten beschreiben. Soweit die MieterInnen derartige Ankündigungen überhaupt erhalten haben, genügen diese nicht den gesetzlichen Anforderungen. Es geht aus den Ankündigungen nicht hervor, welche konkreten Veränderungen durch die Balkonbauten in den Wohnungen vorgenommen werden. Es ist nicht ersichtlich, welche Folgen das für unsere Möblierung und jetzige Nutzung der Räume haben wird, und ob die Maßnahmen von uns geduldet werden müssen. In den Ankündigungen werden der Ausgangszustand und das Alter der einzelnen Bauteile nicht ausreichend beschrieben. Wir können deshalb nicht beurteilen, ob es sich um Instandhaltungen oder Modernisierungen handelt, und ob diese erforderlich und zu dulden sind. Der angegebene Gesamtzeitraum des Projektes von 12 Monaten ist viel zu lang, um z.B. die Urlaubsplanung auf die Phasen des Balkonbaus oder des Fensteraustausches abzustimmen. Die Folgen für die Bewohnbarkeit während der Bauzeit werden unzureichend beschrieben. Es werden zwar voraussichtliche Mieterhöhungen mitgeteilt, nicht aber wie sich diese errechnen. Die Kostenanteile der Einzelmaßnahmen und Gewerke werden verschwiegen, so dass es uns unmöglich ist, das Verhältnis von Kosten und Nutzen der Einzelmaßnahmen zu beurteilen. Es wird auch nicht dargelegt, wie sich voraussichtlich die Heiz- und Betriebskosten verändern werden und wie die zu erwartende Energieeinsparung ermittelt wurde.

Aus diesen Gründen halten Ihre Ankündigungen für rechtlich unwirksam. Dies hat zur Folge, dass wir die Maßnahmen nicht dulden müssen. Für diejenigen Mietparteien, die gar keine Ankündigung erhalten haben, gilt dies ohnehin.

→ Wir fordern Sie auf, die Planungen Ihrer Maßnahmen in allen wesentlichen Einzelheiten offenzulegen und das weitere Vorgehen mit den MieterInnen und ihrer Gemeinschaft zu abzustimmen.

2. Balkonanbauten

Die meisten von uns halten den angekündigten Anbau von Balkonen grundsätzlich für sinnvoll. Fraglich ist aber, wie hoch die Miete aufgrund dieser Maßnahmen steigen wird, welche Folgen der Anbau für die Nutzung und Möblierung der Räume haben wird, und mit welchen Belastungen durch den Bau zu rechnen ist. Der Balkon stellt eine Erweiterung der Wohnfläche dar und führt schon deshalb zu einer Erhöhung der Mieten. Es handelt sich aber nicht in allen Fällen um eine wohnwertsteigernde Modernisierung. In Einzelfällen kann es sogar zu Verschlechterungen kommen.

- Bitte teilen Sie jeder einzelnen Mietpartei mit, wo und wie die Balkonzugänge hergestellt werden. Müssen dazu Heizungen verlegt werden? Kann die jetzige Nutzung und Möblierung beibehalten werden? Welche Balkontüren sind vorgesehen? Muss aufgrund des Balkonzugangs die Möblierung und Nutzung der Räume geändert werden, erwarten wir einen ausreichenden Ersatz für die Aufwendungen (Möbel, Renovierung...). Das genaue Vorgehen sollte mit jeder Mietpartei vereinbart werden.
- Bitte teilen Sie uns mit, wie hoch die Kosten des Balkonanbaus und die Auswirkungen auf die Mieterhöhungen sein werden. Kommt es aufgrund des Balkonanbaus nicht zu einer Verschlechterung der Mietsache und liegt kein wirtschaftlicher Härtefall vor, halten wir eine Mieterhöhung von rund 20 Euro pro Wohnung für akzeptabel.

3. Fassadendämmung

Die Häuser verfügen bereits über eine Wärmedämmverbundsystem. Aus Ihrer Ankündigung geht nicht hervor, wie die geplante „Überarbeitung“ dieser Dämmung erfolgt und welche mieterhöhungswirksamen Kosten dies verursacht. Nach den einschlägigen Bauteilkatalogen liegt die durchschnittliche Lebensdauer eines Wärmedämmverbundsystems bei ca. 40 Jahren. Nach unseren Informationen ist diese Lebensdauer bereits zu einem überwiegenden Anteil abgelaufen. Es liegen auch Fassadenschäden vor. Sie legen jedoch nicht dar, welcher Erhaltungsaufwand der alten Fassade berücksichtigt wird. Sie legen auch nicht dar, welchen Einfluss auf den Energiebedarf der Mietsache diese Maßnahme haben wird.

- Bitte beschreiben Sie die Fassadenmaßnahme. Wird das alte Material ersetzt oder wird es ergänzt? Welches Material wird verwendet? Welche Folgen für Beschattung der Fenster ist zu erwarten?
- Bitte legen Sie dar, wie hoch die Kosten der Fassadenmaßnahme voraussichtlich sein werden und wie Sie dies bei der Ermittlung der Mieterhöhungen berücksichtigen werden. Bitte legen Sie dar, welchen Instandsetzungs- und welchen fiktiven Erhaltungsaufwand Sie von diesen Kosten abziehen und wie Sie diesen Aufwand ermitteln.
- Bitte teilen Sie mit, wie weit der zu erwartende Endenergiebedarf der Mietsache durch die „Überarbeitung“ der Dämmung reduziert wird und welche Auswirkungen dies auf die durchschnittlichen Heizkosten haben wird. Bitte legen Sie dar, wie groß Sie den „ökologischen Fußabdruck“ dieser Baumaßnahme (Produktzyklus, Baustelle, Transport...) schätzen und inwiefern trotzdem ein Beitrag zum Klimaschutz erwartet wird.
- Wir gehen davon aus, dass zwar eine Ausbesserung erfolgen muss, dass aber eine teure Erneuerung oder Ergänzung der vorhandenen Wärmedämmung weder ökologisch noch für die MieterInnen sinnvoll ist. Auf eine derartige Maßnahme sollte verzichtet werden.

4. Fensteraustausch Wohnungen und Hausflur

In Ihren Ankündigungen machen Sie keine Angaben zu dem Erhaltungszustand und dem Alter der vorhandenen Fenster, sowie zu den Kosten der Maßnahmen.

pVC-Fenster haben eine durchschnittliche Lebensdauer von 30 Jahren. Dieser Zeitraum dürfte deutlich überschritten sein, so dass die Fenstererneuerung eine Instandhaltung darstellt.

- Bitte teilen Sie die Kosten der Fenstermaßnahmen mit. Legen Sie das Baualter der alten Fenster in den Wohnungen und Hausfluren dar und erläutern Sie, welchen Erhaltungsabzug Sie von den Baukosten vornehmen wollen. Bitte legen Sie eine Beurteilung jedes einzelnen Fensters vor. Bitte erläutern Sie, warum Sie keine höherwertigere Wärmeschutzverglasung und Baustoffe mit einer besseren Klimabilanz als Kunststoff einsetzen.
- Wir fordern Sie auf, vorab auf Mieterhöhungen wegen der Fenstererneuerungen zu verzichten.

5. Haustüren

Die durchschnittliche Lebensdauer dieser Bauelemente ist überschritten, aufgrund ihrer historischen Gestaltung wären sie jedoch erhaltenswert.

- Bitte teilen Sie uns das Baualter und den Instandsetzungsbedarf der einzelnen Türen mit. Wir fordern Sie auf, für die Erneuerung der Türen vorab auf Mieterhöhungen zu verzichten.
- Bitte legen sie dar, wie sich die neuen Türen gestalterisch in die historische Bausubstanz einfügen.

6. Wohnungseingangstüren

Die durchschnittliche Lebensdauer dieser Bauelemente ist überschritten.

- Bitte teilen Sie uns das Baualter und den Instandsetzungsbedarf der einzelnen Türen mit. Wir fordern Sie auf, für die Erneuerung der Türen vorab auf Mieterhöhungen zu verzichten.

7. Weitere Einzelmaßnahmen

- Die Briefkastenanlagen sind stark erneuerungsbedürftig. Es handelt sich nicht um mieterhöhungswirksame Modernisierungen.
- Ihre Angaben zum Einbau einer Außenbeleuchtung (wo?) und ihrem Nutzen sind zu ungenau. Die Außenbeleuchtung kann auch von Nachteil für MieterInnen und/oder die Umwelt sein. Es handelt sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht um eine wohnwertsteigernde Maßnahme.
- Die Verlagerung und Pflasterung des Müllstandplatzes stellt keine mieterhöhungswirksame Modernisierung dar.

8. Wohnumfeld

Bereits vor Beginn der Maßnahme haben Sie im begrünten Innenhof einen Spielplatz und Bäume beseitigt. Soweit bekannt, wollen sie hier Garagen errichten. Die Bebauung des Innenhofs ist wohnwertmindernd.

- Wie wollen Sie den Verlust des Spielplatzes und der Grundflächen ausgleichen? Wie werden die MieterInnen vor den Emissionen der Garagenanlage geschützt? Welchen Mietnachlass gewähren Sie aufgrund der bereits eingetretenen Verschlechterungen?
- Werden im Zuge der Maßnahme Mietergärten erhalten oder ermöglicht?

9. Belastungen während der Baumaßnahmen und Folgemängel

- Wie lange wird das Haus eingerüstet sein? Welche Mietminderungen akzeptieren Sie für die Einrüstung, die überwiegend der Instandhaltung dient? Wir gehen von einer durchschnittlichen Mietminderung von 20% für die Dauer der Einrüstung aus und fordern Sie auf, diese pauschale Mietminderung vorab zu akzeptieren.
- In welchem Zeitraum erfolgen die Balkonanbauten, i. Bes. die Öffnungen der Außenwände? Mit welcher Lärm- und Schmutzbelastung ist zu rechnen? Wie

lange wird diese anhalten? Wie lange wird es von der Wandöffnung bis zur kompletten Wiederherstellung der Wohnung dauern? Wir fordern Sie auf, für die Dauer einer bestehenden Wandöffnung und starker Staub- und Lärmbelastung ganz auf die Miete zu verzichten.

- ➔ Welche Ausweichmöglichkeiten während der Bauarbeiten bieten Sie Familien mit Kindern und SchichtarbeiterInnen? Wir erwarten eine Zusage des Ausgleichs der Kosten einer anderweitigen Unterbringung oder eines tageweisen anderweitigen Aufenthaltes.
- ➔ In welchem Zeitraum werden die Fenster und Wohnungstüren ausgetauscht? Wie lange werden diese Maßnahmen dauern? Wir fordern Sie auf, für die Dauer dieser Instandhaltungsmaßnahmen eine Mietminderung in Höhe von 100% pro angefangenen Tag zu akzeptieren.
- ➔ Wie werden Schmutz und Staub auf den Baustellen beseitigt? Für zusätzlich anfallende Reinigungsarbeiten erwarten wir eine Aufwandsentschädigung von mindestens 10 €/Stunde.
- ➔ Alle durch die Maßnahmen verursachten Schäden sind umgehend zu beheben. Aufwendungen der Mieter z.B. für Kellerräumungen oder erforderlichen Veränderungen am Mobiliar sind vollständig zu ersetzen.

10. Wirtschaftliche Härten

Eine Reihe von MieterInnen hat bereits Einwendungen gegen die geplanten Mieterhöhungen wegen wirtschaftlicher Härte erhoben. Andere planen dies vor Beginn der Maßnahmen nachzuholen. Die von Ihnen gesetzten Fristen gelten wegen fehlender oder unwirksamer Ankündigungen nicht.

- ➔ Wir fordern Sie auf, auf Mieterhöhungen wegen Modernisierung zu verzichten, soweit die Bruttowohnkosten mehr als 30% des verfügbaren Nettoeinkommens des Haushalts betragen.
- ➔ Wir fordern Sie auf, Einwendungen wegen wirtschaftlicher Härte bis zur Mieterhöhung zuzulassen und innerhalb von 4 Wochen darüber zu entscheiden.

Über diese Fragen und Forderungen wollen wir gerne mit Ihnen reden. Dazu laden wir Sie zu einem Gespräch hinter unseren Häusern an einem der folgenden Termine ein: Mo. 21.6.2021 oder Di. 22.6.2021 jeweils um 16 Uhr.

Den Termin können Sie gern abstimmen mit: Frau Edith Payk, Röhrchenstr. 53, 0170-4090268.

mit freundlichen Grüßen

Röhrchenstraße ...

Vorname(n)/ Name(n)

Unterschrift

Röhrchenstraße ...

Vorname(n)/ Name(n)

Unterschrift

Röhrchenstraße ...

Vorname(n)/ Name(n)

Unterschrift