



# MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928  
58409 Witten  
Schillerstr. 13  
Tel.: 02302-51793  
Fax. 02302-27320  
<http://www.mvwit.de>

Geschäftszeiten:  
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr  
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr  
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr  
Beratung nach telef. Vereinbarung

Arbeitsbereich Kollektivinteressen  
und Große Wohnungsunternehmen  
Email: [knut.unger@mvwit.de](mailto:knut.unger@mvwit.de)

**Witten, 03.11.2022**

*MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten*

EINSCHREIBEN

LEG Immobilien SE

Vorstand

LEG Wohnen NRW GmbH

Postfach 300755

40407 Düsseldorf

per Email

## **Ihre rechtswidrigen Mahnschreiben**

*Unsere Mitglieder laut Anhang*

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

nach heutigem Informationsstand haben Sie inzwischen unseren im Anhang aufgeführten 35 Mitgliedern unbegründete Mahnschreiben übersandt, in denen angeblich rückständige Nebenkostenzahlungen gefordert werden. In den auf den 13.10.2022 datierten Schreiben drohen Sie mit der Beauftragung eines Anwalts, zusätzlichen Kosten, fristloser Kündigung und Weiterleitungen an das Sozialamt.

Mit Schreiben vom 25.10.2022 haben Sie inzwischen auch MieterInnen angemahnt, die lediglich Ihre unbegründete Erhöhung der Vorauszahlungen nicht akzeptiert haben. Hier drohen Sie zwar nicht mit Anwalt, aber mit „Weiterleitungen an das zuständige Sozialamt“, das mit dieser Angelegenheit nichts zu schaffen hat.

Ihre Mahnschreiben entbehren jeder rechtlichen Grundlage.

Für alle aufgeführten Mitglieder haben wir rechtzeitig die Einsichtnahme in die Belege Ihrer Nebenkostenabrechnung 2021 gefordert (oft sogar mehrfach) und bis zur Vorlage dieser Belege die Zurückbehaltung der Nebenkostennachforderungen und Erhöhungen der Vorauszahlungen mitgeteilt. Die Einwendungen für die jeweiligen Wirtschaftseinheiten gingen Ihnen bis zu sechsmal per E-Mail und Briefpost – überwiegend per Einschreiben – zu.

Wie Sie wissen, ist das Zurückbehaltungsrecht nach der ständigen Rechtsprechung des BGH völlig unumstritten.

Bislang haben Sie auf unsere Schreiben zur Gewährung der Einsichtnahme in die Belege der Abrechnungen für 2021 in keiner Wirtschaftseinheit reagiert. Sie haben keine Belege übersandt und Sie haben uns auch nicht die erbetenen Terminangebote für die Einsichtnahme unterbreitet.

Bis zur vollständigen Belegvorlage können unsere Mitglieder selbstverständlich weiter von ihren Zurückbehaltungsrechten Gebrauch machen. Es bestehen bei den aufgeführten MieterInnen keine Mietrückstände.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass Sie auch nach mehrmaliger Mitteilung der Prüfung keine „Mahnsperren“ in Ihrem IT-System veranlasst haben.

**Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW**

KontoNr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten - IBAN:DE94452500350000042887- BIC:WELADED1WTN

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



Unabhängig davon sind die Drohungen in Ihren automatisierten Schreiben völlig unangemessen. Die Einwendungsfrist der Mieter beträgt 12 Monate nach Zugang der Abrechnung. Die Nebenkostenabrechnungen der LEG sind seit vielen Jahren fehlerhaft, teilweise unbegründet und in keinem Fall vollständig belegt. Für Misstrauen gegenüber Ihren Abrechnungen besteht somit jeder Anlass.

Die von Ihnen angekündigten Erhöhungen der Vorauszahlungen sind völlig willkürlich festgesetzt. Denn erstens betragen sie meist mehr als ein Zwölftel der letzten Jahresabrechnung. Zweitens wäre eine korrekte und überprüfte Betriebskostenabrechnung Voraussetzung einer Vorauszahlungserhöhung. Und drittens haben Sie auch die Beträge der Vorauszahlungserhöhungen weder begründet noch belegt. Aus diesen Gründen haben wir den Erhöhungen für alle unsere Mitglieder wirksam widersprochen. Ihre diesbezüglichen Mahnschreiben sind rechtswidrig.

Wenn Sie, wie im Schreiben vom 13.10.2022 angekündigt, als Großkonzern für einfache Zahlungserinnerungen gebührenpflichtig Anwälte beauftragen würden, würden Sie Ihre Schadensminderungspflicht verletzen.

Extrem übergriffig ist Ihre Ankündigung, ggf. das Sozialamt über angebliche Rückstände informieren zu wollen. Auch für ein derartiges Vorgehen besteht keinerlei Rechtsgrundlage. Die meisten Mitglieder beziehen nicht einmal Sozialleistungen. Sie kündigen eine vorsätzliche Verletzung des Datenschutzes an.

Eine fristlose Kündigung kann außerdem nicht mit Rückständen aus einer abgeschlossenen Betriebskostenabrechnung begründet werden.

Keiner Ihrer serienmäßig verwendeten Textbausteine hält einer einfachen rechtlichen Prüfung auch nur annähernd stand.

Wir werten Ihre automatisierten Serien-Mahnschreiben daher als aggressiven, rechtlich völlig unbegründeten Versuch, unsere Mitglieder einzuschüchtern und von der Wahrnehmung ihrer selbstverständlichen Rechte abzuschrecken.

Wir fordern Sie auf, Ihre rechtswidrige Praxis umgehend einzustellen, die Verwendung der Drohungen zu unterlassen.

Bereits am 26.10.2022 hatten wir Sie aufgefordert, Ihre unbegründeten Mahnschreiben binnen sieben Tagen zurückzuziehen. Diese Frist ist nunmehr abgelaufen. Neben einem Vorgehen nach dem Unterlassungsklagegesetz prüfen wir strafrechtliche Konsequenzen und eine Mitteilung an den Landesdatenschutzbeauftragten.

Außerdem fordern wir natürlich weiterhin die Vorlage sämtlicher Belege (Rechnungen, Verträge, Zahlungsnachweise) der Abrechnungen seit 2018 für alle von uns vertretenen Mitglieder.

In einem gesonderten Schreiben haben wir heute für den 17. November, 13 Uhr die Einsichtnahme in Ihrem „Mieterbüro“ in der Ardeystr. 44 in Witten angekündigt. Dort haben Sie letztmalig Gelegenheit, die für die Prüfung der Abrechnungen seit 2018 erforderlichen Rechnungen, Zahlungsnachweise, Verträge und Leistungsnachweise im Original vorzulegen.

Zurückbehaltungsrechte können weiter ausgeübt werden. Sämtliche Nebenkostenzahlungen erfolgen unter dem Vorbehalt rechtlicher Prüfung.

*mit freundlichen Grüßen*

*i.A. Knut Unger*

**ANHANG.** *Uns bekannt gewordene Fälle, in denen Sie unseren Mitgliedern rechtswidrige Mahnschreiben übersandten.*