

Ehemalige Immeo-MieterInnen in Witten

Absender:

An die
LEG Immobilien AG (Vorstand)
und die
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH
Hans-Böckler-Str. 38
40476 Düsseldorf

Vorname, Name

Straße, Hausnummer

5845... Witten

Witten, d.2017

Datum

Forderungen der Wittener LEG-Mieter/innen

Einwendungen gegen Ihre Betriebskostenabrechnungen vom 1.10.2014 bis 31.12.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 1. Juli 2015 erwarb die LEG Immobilien AG mit dem Tochterunternehmen Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH die von uns angemietete Wohnung von der Immeo AG. Seitdem haben sich die Leistungen des Vermieters für uns Mieter weiter verschlechtert. Zugleich ist es zu wiederholten überzogenen Mieterhöhungen gekommen. Weitere starke Mietsteigerungen müssen wir aufgrund der Modernisierungen befürchten, die die LEG ausweiten will. Aus diesen Gründen schließen wir uns den umseitig abgedruckten öffentlichen Forderungen des MieterInnenvereins Witten an. Wir fordern Sie auf, über diese Anliegen ernsthafte Verhandlungen zu führen! Wir erwarten Lösungen, die die Situation aller LEG-MieterInnen in Witten verbessern!

Unter anderem um diese Forderungen zu unterstreichen, widersprechen wir hiermit Ihren drei Betriebskostenabrechnungen für den Zeitraum vom 1.10.2014 bis 31.12.2015. Ohne unsere Zustimmung sind Sie vom bisherigen, gesetzlich vorgeschriebenen 12-monatigen Abrechnungszeitraum abgewichen, was dazu führt, dass die Abrechnungen von uns nicht vollständig überprüft werden können. Aufgrund zusätzlicher Zwischenablesungen kommt es zu unnötigen Kosten. Ihre Abrechnung vom 1.10.2014 bis 30.9.2015 ist formell unwirksam, da sie die einzelnen Kostenpositionen nur für die letzten drei Monate der Abrechnungsperiode darstellt. Auch die Abrechnung vom 1.10.2015 bis zum 31.12.2015 ist ohne unsere Zustimmung nicht zulässig. Zur weiteren Begründung verweisen wir auf die öffentlich Stellungnahme des MieterInnenvereins Witten (abrufbar: www.mvwit.de/stellungnahme-zu-den-betriebskostenabrechnungen-der-leg-2014-2015).

Wir fordern Sie auf, für den Zeitraum vom 1.10.2014 bis 30.9.2015 eine neue, formell und inhaltlich korrekte Abrechnung vorzulegen. Die Abrechnung vom 1.10.2015 bis 31.12.2015 ist um die Kosten der Zwischenablesung und Abrechnungserstellung zu bereinigen. Wir erwarten, dass Sie sämtliche Kostenpositionen auf Verlangen komplett belegen können, auch die Kosten des angeblichen Hauswartes.

Zur Erledigung setzen wir Ihnen eine Frist bis zum 1. Januar 2018.

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.