

Forderungen von Mietervereinen und Mieterinitiativen an die LEG Immobilien AG

A. Mieterhöhungen nach §558

1. Die LEG soll keine Mieterhöhungen verlangen, die über der Vergleichsmiete des jeweils zuletzt gültigen Mietspiegels liegen.
2. Die LEG soll standardmäßig vom Mittelwert der Mietspiegelspanne ausgehen.
3. Mieterhöhungsverlangen sind individuell vor Ort zu prüfen und nicht durch ein Computerprogramm. Besondere Merkmale, die laut Mietspiegel einen Abzug vom Mittelwert rechtfertigen, sind zu berücksichtigen, auch wenn sie nicht im System gespeichert sind. Von dem Mittelwert müssen bei besonderen Nachteilen der Wohnungen, die keinen behebbaren Mängel darstellen (z.B. grundsätzlich feuchte Keller, schlechte Fenster und Dämmungen, konstruktionsbedingte Geräuschbelastungen, veraltete Leitungen...) Abschläge vorgenommen werden.
4. Nehmen die Mieter/innen – einzeln oder in Gruppen – zu Mieterhöhungsverlangen Stellung, soll die LEG die Argumente und Tatsachen ernsthaft prüfen und reagieren. Bieten Mietergruppen Kompromisse zur Festsetzung der Mieten an, soll die LEG ein persönliches Gespräch mit der Gruppe vereinbaren.
5. Die LEG soll die Mieter/innen mit ihren Mieterhöhungsschreiben und Erinnerungsschreiben nicht unter Druck setzen. Ebenso soll sie Mieterhöhungen auch Mieterhöhungen nennen und nicht Mietanpassungen, um Verwechslungen mit den Regelungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus zu vermeiden.

B. Nebenkostenabrechnungen

1. Die LEG soll in den Nebenkostenabrechnungen nur Kosten berücksichtigen, deren Umlage mietvertraglich vereinbart wurde. Sie muss in ihr System die unterschiedlichen Mietvertraglichen Regelungen einspeisen.
2. Die Kosten eines Hausmeisters/Hauswirts dürfen nur dann umgelegt werden, wenn ein Hausmeister nachweislich für die Wohnanlage tätig war, umlagefähige Tätigkeiten verrichtet hat und den Mietern als Ansprechpartner zur Verfügung stand. Bisher sind uns keine qualifizierten Belege (Verträge und Arbeitszeitnachweise) für die entstandenen Kosten des Hausmeisters bekannt.
3. Es sollen keine Müllmanagementkosten umgelegt werden. Für die Anpassung der Müllmengen an den Bedarf ist die Wohnungsverwaltung zuständig. Für die Betreuung der Müllstandplätze soll die LEG mit den Mietern alternative Lösungen finden.
4. Teilen Mieter mit, dass Angaben in Abrechnungen unklar, nicht plausibel oder falsch sind, soll die LEG dies objektiv prüfen, wenn erforderlich auch vor Ort.
5. Sobald Mieter/innen oder Mietervereine Widerspruch gegen die Betriebskosten einlegen, sind Mahnstopp einzurichten, bis zur endgültigen Klärung des Falls.
6. Die LEG soll mit den Mieter/innen und dem Mietervereinen nach Möglichkeiten suchen, die Betriebskosten zu senken oder zu begrenzen.

7. Verzicht auf Gartennutzungsgebühren (Zuschlag für Gartennutzung) und sofortige Rücknahme dieser Gebühren in Fällen, in denen gar keine Gärten, sondern bspw. nur Grünflächen zwischen den Gebäuden, vorhanden sind.
8. Verzicht auf die Einführung und Umlage eines Winterdienstes ohne vorherige Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern (Altverträge), insbesondere dann, wenn die Arbeiten zuvor von diesen erledigt wurden. Einführung nur mit Einverständnis aller Mietparteien eines Hauses.

C. Kommunikation mit den MieterInnen

1. Die LEG soll sicherstellen, dass sie für die Mieter/innen wieder mit kurzen Wartezeiten telefonisch erreichbar ist.
2. Die LEG soll generell auf Mietereingaben inhaltlich reagieren und Schreiben qualifiziert beantworten.
3. Die LEG soll keine unbegründeten Zahlungserinnerungen mehr verschicken. um damit Mieter/innen, die ihre Rechte wahrnehmen, zu zermürben. Sie soll nicht Rückstände anmahnen, wenn die Mieter/innen ihre Zurückbehaltungsrechte oder Minderungen geltend machen. Liegen tatsächlich Rückstände vor, soll die LEG verständlich darstellen, wie sich diese zusammensetzen.
4. Kompetente Ansprechpartner in allen Quartieren der LEG.

D. Schäden, Mängel, Modernisierungen

1. Die LEG soll sicherstellen, dass auf Mängelmeldungen zügig reagiert wird.
2. Die LEG soll ihre Heizungsanlagen regelmäßig auf ihre Störanfälligkeit überprüfen und bei Erneuerungsbedürftigkeit rechtzeitig instand setzen. Bei Heizungsausfall soll die LEG sicherstellen, dass die Heizung in kürzester Zeit wieder betriebsbereit ist. Wenn erforderlich, soll die LEG lokale Installateure beauftragen.
3. Die LEG soll den Instandhaltungstau im Wohnungsbestand abbauen und dazu eine deutliche Erhöhung der Aufwendungen für die Instandhaltungen in ihrem Wirtschaftsplan berücksichtigen.
4. Die Erfüllung von überfälligen energetischen Nachrüstungsverpflichtungen oder Dämmungen zur Behebung von Wärmebrücken und anderen Schwachstellen der Wärmedämmung mit Schimmelbildung dürfen nicht zu Mieterhöhungen führen.
5. Die LEG soll auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen verzichten, insoweit diese zu Verdrängungen von MieterInnen führen.
6. Für die Behebung von Schäden und Mängeln sollen generell ausgebildete Fachkräfte eingesetzt werden.

Unterzeichnende Mietervereine und Mieterinitiativen:

- Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
- Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V.
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.
- Mieterverein Dortmund e.V.
- Mietergemeinschaft Essen e.V.
- Mieterverein Leverkusen e.V.
- HAMI – Hasseler Mieterinitiative, Gelsenkirchen
- Mieterbeirat Wulfen-Barkenbergl, Dorsten
- Mieterbeirat Bielefeld/Wellensiek