



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum

Offener Brief an die
LEG Immobilien AG
Per E-Mail an: info@leg-nrw.de



• Mieterforum Ruhr

- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

Bochum, 19. Dezember 2013

Offener Brief an den LEG-Vorstand:

Überhöhte Mieterhöhungen stoppen!

Sehr geehrte Herr Hegel,
sehr geehrter Herr Schultz,
sehr geehrter Herr Hentschel,

mit diesem Brief kritisieren wir die massive Mieterhöhungspraxis Ihres Unternehmens. In zahlreichen Fällen werden Mieterinnen und Mieter mit überhöhten Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) konfrontiert. Ohne Begründung verlangt die LEG den Oberwert der jeweiligen Spanne eines Mietspiegelfeldes.

Legen Mieter Widerspruch ein, werden durch Ihr Unternehmen angebliche Lagevorteile zur Begründung der Mieterhöhung vorgetragen, die einer Überprüfung vor Gericht nicht standhalten. So ergibt sich z.B. aus den Hinweisbeschlüssen des LG Dortmund (11 S 90/12 und 11 S 57/12, beide vom 25.06.2012), dass

- bei einer Einordnung in eine Mietpreisspanne zunächst der im Mietspiegel wiedergegebene Medianwert der korrekte Wert ist,
- vom Medianwert abgewichen werden kann, wenn eine Wohnung bei allen für den Mietspiegel wichtigen Kriterien, überdurchschnittlich zu bewerten ist,
- es beim Medianwert verbleibt, wenn eine durchschnittlich oder unterdurchschnittlich zu bewertende Wohnung möglicherweise sich in einer teureren Lage befindet.

Auch beim AG Witten ist die LEG mit Klagen auf Zustimmung u Mieterhöhungen, die mit dem Oberwert begründet wurden nicht durchgekommen (u.a. AZ. 619/12). Trotzdem werden derartige Mieterhöhungen in vielen Fällen im 15-Monatsrhythmus wiederholt und Mieter, die nicht zustimmen angemahnt und vor Gericht gezerrt. Inzwischen weisen viele LEG-Wohnungen in Witten Mieten deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete auf.

Überhöhte Mieterhöhungen zum Oberwert verlangt Ihr Unternehmen aktuell auch in Bochum. Auffällig sind hier zudem zu Unrecht erhobene Zuschläge und nicht vorgenommene Abschläge, so dass zu hohe Mieten verlangt werden.

Wir stellen daher fest, dass die LEG in Kenntnis der ständigen Rechtsprechung an der von uns kritisierten Mieterhöhungspraxis festhält. Die LEG kalkuliert mit der Angst der Mieterinnen und Mieter vor einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Dies wird besonders dann deutlich, wenn Ihr Unternehmen sogar in den Siedlungen die überhöhten Mieterhöhungen fortsetzt, in denen bereits Mieter die Mieterhöhung vor Gericht abwenden konnten (z. B. Dortmund Scharnhorst, Dortmund-Wickede oder Witten-Herbede).

MieterForum Ruhr e.V. fordert Sie als Vorstand der LEG Immobilien auf, ihre Mieterhöhungspraxis den rechtlichen Vorgaben der örtlichen Mietspiegel anzupassen. Eine sinnlose Klagewelle gegenüber Mietern, die in fast allen Fällen bereits in erheblicher Höhe Miete zahlen, muss gestoppt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Richard Hoffmann
Mieterforum Ruhr e.V.



Dr. Tobias Scholz
Mieterforum Ruhr e.V.



Knut Unger
Mieterforum Ruhr e.V.