

# Offener Brief an die LEG-Geschäftsführung

## Sehr geehrter Herr Hentschel,

der Mieterverein Leverkusen e. V. ist als Vertreter von circa 6.500 Mieterhaushalten der wichtigste Sprecher für Mieterinteressen in Leverkusen. Allein aus den von Ihnen im vergangenen Jahr erworbenen Liegenschaften, einerseits dem ehemaligen Bestand der Vitus-Gruppe/GEWG, andererseits dem Wohnpark Steinbüchel, vertreten wir eine dreistellige Anzahl an Mietern.

Zunächst waren wir, insbesondere in Hinblick auf Ihre Übernahme von Wohnungen der deutschen Annington, mit der wir als Mietervertreter oft schlechte Erfahrungen gemacht hatten, zuversichtlich, dass sich für unsere Stadt und die Mieter hier positive Veränderungen ergeben könnten.

Seit der Übernahme durch Ihr Unternehmen haben wir jedoch eine deutliche Steigerung an hilfesuchenden Mietern Ihrer Wohnanlagen erfahren. Neben den erwarteten Schwierigkeiten bei der Verwaltungsübernahme, vor allem im Bereich Steinbüchel, beklagen viele Ihrer Mieter eine sehr schlechte Erreichbarkeit und langsame, gelegentlich auch unzureichende Reaktion bei Schadensfällen.

Dies können wir so auch aus eigener Wahrnehmung bestätigen. Nur unter größtem Aufwand sind telefonische Kontaktaufnahmen selbst für professionelle Mietervertreter möglich. Für einzelne, insbesondere berufstätige Mieter ist Ihr Unternehmen in der Praxis oftmals gar nicht erreichbar.

Herr Hentschel, der Mieterverein Leverkusen sieht sich grundsätzlich als konstruktiver Mietervertreter, der die Vermietenseite durchaus respektiert und akzeptiert, dass Wohnun-

gen für Sie – auch – ein Wirtschaftsgut sind, sowie aus der Erfahrung weiß, dass insbesondere kurz nach Übernahme einer vierstelligen Anzahl von Wohnungen durchaus Ablaufprobleme und auch Engpässe entstehen können. Gleichzeitig sehen wir jedoch im Fall Ihres Unternehmens Tendenzen, die uns stark daran zweifeln lassen, dass Sie die notwendigen Ressourcen einsetzen, um den von Ihnen geführten Leitsatz „Gewohnt Gut“ erfüllen zu können.

Einige Beispiele zur Verdeutlichung der Problematik geben wir gern:

1. Im Hochhaus Albert-Schweizer-Straße 15 liegt seit Monaten ein Defekt am Aufzug vor. Mündliche Mangelanzeigen der Mieter blieben reaktionslos, danach kam es mehrfach zu Versuchen der Reparatur, die keine Besserung brachten.

2. Für die Siedlung „Wohnpark Steinbüchel“ haben wir beginnend im Dezember 2015 intensive Beanstandungen der Betriebskostenabrechnungen durchgeführt. Teilweise wurde auf diese Schreiben nicht reagiert, stattdessen hat sich Anfang März ein Inkassobüro bei den Mietern gemeldet und auf angebliche Rückstände „hingewiesen“. Wir halten dieses Verhalten für unlauter: Gerade bei älteren Mietern wird durch solche Inkassofirmen ein psychischer Druck aufgebaut, Ansprüche, die eventuell unberechtigt sind, dennoch zu bezahlen.

3. Die Vorverwaltung „Wertgrund“ hatte diverse laufende Vorgänge, insbesondere eine aus unserer Sicht klar fehlerhafte Mieterhöhung der Garagenmiete um teilweise über 50 Prozent der ursprünglichen Miethöhe. Diese war beanstandet. Durch Ihr Unternehmen wurde Mitte August 2015 auch bestätigt, dass der Vorgang geprüft würde.

Bis heute, mehr als ein halbes Jahr später, haben wir keine weitere Antwort erhalten, stattdessen wurde bei den Mietern, die Ihnen vertrauensvoll eine Einzugsermächtigung erteilt hatten, der erhöhte Betrag Monat für Monat abgebucht. Die Mieter, die weiter selbsttätig die – aus unserer Sicht korrekte – Altmiete gezahlt haben, wurden durch das obengenannte Inkassobüro angeschrieben.

4. Bezüglich der stark erhöhten Nebenkosten bei den Bahner-Wohnungen in Opladen hatten wir, ebenfalls bereits im Dezember, Belege eingefordert. Monatlang erfolgte keine Reaktion Ihrerseits, dann haben wir am 7. März endlich Antworten erhalten. Nur zwei Tage später wurden die von uns vertretenen Mieter unter Geltendmachung einer Mahngebühr hinsichtlich eben dieser strittigen Punkte angemahnt. Wir haben durchaus Verständnis dafür, dass eine intensive rechtliche Prüfung im Einzelfall mehrere Monate dauern kann. Dass Ihr Unternehmen unserer Seite in Folge dann aber keinerlei Prüfungsfrist gewährte, sondern harte Mahnschreiben versendete, entspricht nicht dem Verhalten, dass wir durch professionelle Verwaltungen kennen.

5. Sie passen Ihre Mieten regelmäßig bis zur Höchstgrenze des gesetzlich Zulässigen an. Dies steht Ihnen zu. Teilweise begründen Sie Mieterhöhungsverlangen auch fehlerhaft. Schon vor mehr als sechs Monaten haben wir Ihre zuständige Abteilung zum Beispiel über die korrekte Einordnung im Leverkusener Mietspiegel, die auch vom hiesigen Amtsgericht regelmäßig praktiziert wird, informiert. In den von uns vertretenen Fällen folgten Ihrerseits keine Weiterungen. Dies ist seriös! Gar nicht seriös ist, dass dennoch

durch die gleichen Sachbearbeiter für andere Mieter, für die wir uns zu diesem Zeitpunkt nicht bestellt hatten, weiter fehlerhafte Berechnungen folgten. Hier drängt sich der Gedanke geradezu auf, das durch Ihr Unternehmen wider besseres Wissen eine zu hohe Vergleichsmiete mitgeteilt wurde, um die Unkenntnis der Mieter auszunutzen und Zustimmung zu Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zu erreichen.

Werter Herr Hentschel, die obengenannten Beispiele sind nur ein kleiner, aber anschaulicher Anteil der hier vorliegenden Fälle. Wir sehen kaum noch die Möglichkeit, konstruktiv mit Ihrem Unternehmen umzugehen, und raten immer mehr Mietern dazu, Angelegenheiten auch streitig durch die Gerichte klären zu lassen. Grundsätzlich hilft dies weder der Mieterschaft noch Ihnen.

Daher möchten wir Ihnen das Angebot machen, gemeinsam mit Ihnen und den in Ihrem Unternehmen zuständigen Entscheidungsträgern Wege abzustimmen, zukünftig Konflikte zu vermeiden und gewinnbringend für alle auf Augenhöhe in Vertragsverhältnissen zu leben. Mit diversen anderen lokalen und überregionalen Wohnungsunternehmen haben solche Gespräche fruchtbare und gewinnbringende Ergebnisse erzielt. Sofern Sie Interesse an „gewohnt gutem“ Umgang mit den Vertretern der Mieterschaft haben, nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf.

Dieser Brief wird als „offener Brief“ auch der lokalen Presse zur Verfügung gestellt und in unserer Mieterzeitung veröffentlicht.

**Mit freundlichen Grüßen**  
**Mieterverein Leverkusen e. V.**  
**André Juffern**  
**Geschäftsführer**

# LEG – Jetzt muss etwas passieren!

■ Schlechte Erreichbarkeit, teilweise wochen- und monatelang nicht behobene Mängel, ein generell schlechter Pflegezustand und dabei Mieterhöhungen und steigende Betriebskosten – viele Mieter der LEG kennen diese Probleme.

Auch in der Arbeit des Mietervereins Leverkusen machen Anfragen von Mietern der LEG inzwischen einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil aus. Die LEG hält seit dem letzten Jahr über 1.000 Wohnungen in Leverkusen. Durch das Unternehmen wurden die ehemaligen Bahn-Wohnungen in Opladen sowie die Hochhaussiedlung „Wohnpark Steinbüchel“ gekauft.

André Juffern, Geschäftsführer des Mietervereins, beanstandet



**Instandsetzungsrückstau: Maroder Spielplatz vor der LEG-Siedlung**

das Verhalten der LEG gegenüber den Mietern: „Seit die LEG in Leverkusen aktiv ist, haben sich Mieten und Betriebskosten deutlich erhöht, gleichzeitig wird der Service für Mieter merklich schlechter.“ Besonders kri-

tisch sind die schlechte Erreichbarkeit der Sachbearbeiter, aber auch das Verhalten bei Mängeln und der Umgang mit rechtlichen Beanstandungen.

Nun hat der Mieterverein einige der Konflikte zusammengefasst

und einen offenen Brief an die Geschäftsführung der LEG verschickt. „Wir sind gern bereit, die Missstände gemeinsam mit dem Vermieter zu lösen. Mit anderen in Leverkusen tätigen Wohnungsunternehmen können über eine konstruktive Kommunikation und Klärungen auf Augenhöhe regelmäßig Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.“

Auf den offenen Brief hat sich die Geschäftsführung der LEG inzwischen gemeldet und verspricht Besserung. Es soll ein Klärungsgespräch mit dem Mieterverein geführt werden. Um die Ergebnisse zu überprüfen, ist der Mieterverein aber auf die Hilfe der Mieter angewiesen. Bitte teilen Sie dem Verein mit, wenn sich Zustände bessern sollten oder auch wenn weiterhin die Probleme nicht behoben werden. ■

## Vorsicht bei Mieterhöhungen!

■ Insbesondere bei der LEG, aber auch insgesamt in Leverkusen erlebt der Mieterverein in den letzten Monaten vermehrt die Versuche der Vermieter, Mieterhöhungen durchzusetzen.

Dabei gibt es zwei ganz unterschiedliche Methoden: Zum einen die Mieterhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“, zum anderen eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung.

Die Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter nicht einseitig „anordnen“, es gilt das Zustimmungsverfahren. Danach wird die Mieterhöhung nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt oder wenn ihn das Gericht zur Zustimmung verurteilt. Der Mieter muss zustimmen, wenn die Mieterhöhung formal in Ordnung ist, der Vermieter nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, die Jahressperrfrist und die Kappungsgrenze eingehalten sind. Jahressperrfrist heißt, dass nach Einzug in die Wohnung oder seit

der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens zwölf Monate liegen. Kappungsgrenze bedeutet, dass der Vermieter relativ niedrige Mieten nicht „auf einen Schlag“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben darf. Die Miete darf laut der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 1. Juni 2014 in drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

Bei der Erhöhung wird sich der Vermieter im Normalfall auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen. Das ist die Miete, die üblicherweise für vergleichbare Wohnungen hinsichtlich Bauweise, Ausstattung, Größe und Wohnlage gezahlt wird. Grundlage hierfür ist in der Regel der Mietspiegel. Der Mietspiegel für Leverkusen – der auch für Leichlingen und Burscheid gilt – erscheint alle zwei Jahre neu. Gültig ist derzeit noch der Mietspiegel von 2013. Er kann beim Mieterverein erworben werden.

Da die diesem Mietspiegel zugrunde liegenden statistischen Untersuchungen jedoch einige Jahre alt sind, wird zur besseren Verlässlichkeit an einem qualifizierten Mietspiegel für Leverkusen gearbeitet. Eine Veröffentlichung wird jedoch frühestens für September 2016 erwartet. In Leverkusen liegt die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich unter den Mieten in Köln und Düsseldorf.

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen die Kosten für eine Modernisierung, durch die der Wohnwert gesteigert oder Energie gespart wird, auf den Mieter umgelegt werden. Hierfür gilt eine Obergrenze von maximal elf Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr. Bei

Modernisierungen werden oft falsche Kosten mit einberechnet, nämlich Kosten, die sowieso aufgrund von notwendigen Reparaturen angefallen wären.

Zur Überprüfung der Mieterhöhung hat der Mieter ausreichend Zeit. Er kann den Monat, in dem er die Mieterhöhung erhält, und in den beiden darauffolgenden Monaten abklären, ob er zustimmt oder nicht. Dabei sollte er gründlich prüfen. Wenn nämlich einer Mieterhöhung zugestimmt wurde, kann diese Zustimmung normalerweise auch dann nicht zurückgenommen werden, wenn die Mieterhöhung falsch war.

Der Mieterverein Leverkusen hilft seinen Mitgliedern hierbei natürlich gern weiter. ■

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.  
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen