

Mietergemeinschaft Friedhofstraße

EINSCHREIBEN

An die

Vonovia SE

Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH

Vonovia Kundenservice GmbH

Universitätsstraße 133

44803 Bochum

Vorab per FAX 0234-31488-4414

Stuttgart den, 17.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Buch,

mit dem Schreiben vom 24.9.2020 haben Sie uns mitgeteilt, dass Sie zum 1. Dezember 2020 unsere Grundmieten wegen einer „Modernisierung“ stark erhöhen wollen.

Ihre Mieterhöhung hält die gesetzliche Frist von drei Monaten gem. § 559 b BGB, Abs. 2, Satz 1 nicht ein. Eine korrekt belegte Mieterhöhung wäre frühestens zum 1.1.2021 fällig. Außerdem war die Maßnahme im September noch gar nicht abgeschlossen. Noch am 11.10.2020 und am 16.10.2020 kam es zu Arbeiten im Hause. Eine Mieterhöhung wäre erst nach Abschluss der Maßnahmen möglich, also nicht vor dem 1. Februar 2021.

Wir wollen diese starke Erhöhung der ohnehin hohen Miete ganz genau auf ihre Berechtigung überprüfen. Bis zum Abschluss dieser Überprüfung erkennen wir die Erhöhung nicht an.

#### ÜBERPRÜFUNG DER MODERNISIERUNGSKOSTEN

Eine Mieterhöhung wg. Modernisierung kann gem. § 559, Abs. 1 BGB nur mit den aufgewendeten Kosten begründet werden. Dies sind Kosten, die für die Modernisierung notwendig und wirtschaftlich waren und die tatsächlich angefallen sind. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zählen nicht zu diesen Aufwendungen. Der Mieter hat ein Recht, die Belege für die aufgewendeten Kosten zu prüfen.

Zur Überprüfung benötigen wir die Einsichtnahme in sämtliche Belege für die Baukosten, Baunebenkosten und Erhaltungsabzüge, mit denen Sie Ihre Mieterhöhungen begründen. Der Anspruch auf Belegeinsicht folgt der Rechenschaftspflicht gem. § 259 I Abs. 1 BGB. Solange die Einsicht in die kompletten und prüffähigen Belege nicht gewährt wird, sind wir als Mieter berechtigt, die Zahlung Ihrer Mieterhöhung zurückzubehalten und bereits geleistete Zahlungen zurückzufordern.

An den Beleg der Kosten stellen wir vorab die folgenden Anforderungen:

1. Vorzulegen sind bitte jeweils neben den Rechnungen, für die tatsächlichen Kosten, auch die zugehörigen kompletten und zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Verträge und Auftragsvergaben.

Dazu zählen neben dem unterzeichneten Vertragsdokument, jeweils das gültige Preis- und Leistungsverzeichnis sowie der Beleg des konkreten Auftrages für die Arbeiten an dem Objekt. Werden Teile dieser Verträge nicht vorgelegt, ist die Abrechnung nicht prüffähig.

2. Insoweit von der Vonovia SE bzw. ihren Tochterunternehmen Materialien und Bauteile beschafft wurden, ist die Einsichtnahme in die Rechnungen und ggf. Vertragswerke für deren tatsächliche Beschaffungskosten zu gewähren. Aus den vorzulegenden Rechnungen müssen die Kosten und Bezeichnungen der bei der Maßnahme verwendeten Bauteile und Materialien hervorgehen, so dass jede einzelne Kostenposition anhand der Rechnungen überprüft werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass Sie Abrechnungen der Vonovia Modernisierung GmbH oder anderer Tochterunternehmen der Vonovia SE vorlegen. Da es sich hier um finanziell, organisatorisch und operativ vollständig in den Vonovia-Konzern integrierte Zweckgesellschaften handelt, sind diese dem Vermieter zurechnen. Es besteht ein Recht auf Einsichtnahme in die Belege der konzern-externen Lieferanten und Unternehmen.

3. Insoweit von externen, nicht dem Konzern angehörigen Unternehmen, Bau- und andere Dienstleistungen für die Modernisierungsmaßnahme erbracht wurden, ist bitte Einsichtnahme in die Rechnungen und in die Vertragsunterlagen mit diesen Unternehmen zu gewähren. Aus den vorzulegenden Unterlagen müssen jeweils der genaue, projektspezifische Auftrag und seine Kosten hervorgehen. Konzerninterne Abrechnungen der Vonovia Modernisierung GmbH oder anderer Tochterunternehmen der Vonovia SE ersetzen nicht die Vorlage der Rechnungen und Verträge mit den konzernexternen Auftragnehmern.

4. Insoweit für die Modernisierungsmaßnahmen Arbeitsleistungen durch das Personal der Vonovia Modernisierung GmbH oder anderer Tochterunternehmen der Vonovia SE erbracht wurden, sind diese hinsichtlich Art, Umfang und der zugeordneten Kosten darzulegen. Einsichtnahme in die Arbeitsverträge behalten wir uns vor. Es ist außerdem darzulegen, welcher Anteil der Arbeiten auf die notwendigen Baukosten entfiel und wie hoch der Anteil für Aufsichts-, Koordinierungs-, Abrechnungs- und andere Verwaltungstätigkeiten war, die nicht mieterhöhungsrelevant sind. Außerdem ist ein Vergleich mit den ortsüblichen Handwerkerkosten für die gleichen Leistungen vorzulegen.

5. Tatbestandsvoraussetzung umlagefähiger Baukosten ist ihre Notwendigkeit zur Erfüllung des Modernisierungszwecks. Bitte legen Sie für jede Modernisierungsmaßnahme dar, warum ihr jeweiliger Zweck die tatsächlich erfolgten Maßnahmen notwendig machte, und warum im Rahmen dieser Maßnahmen die Einzelaufwendungen (Details der Ausführung) erforderlich waren.

Denn: „Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen.“ (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 41/08 –, Leitsatz) „Der Vermieter muss sich deshalb wie ein ordentlicher Kaufmann verhalten und bei der Auswahl von Baumaterialien und Handwerkern wirtschaftlich vorgehen.“ (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, 14. Aufl., § 559, Rn.59)

6. Zum Nachweis der Zweckmäßigkeit der Aufwendungen gehört auch der Beleg der Konformität mit einschlägigen Bauvorschriften. Im vorliegenden Fall, einer energetischen Modernisierung, müssen die Standards der ENEV eingehalten werden. Wir bezweifeln vorab, dass die technischen Regeln bei den folgenden Baudetails eingehalten wurden:

a. Haustür

- Schließmechanismus nicht funktionsfähig. Die Tür war zu kurz, es wurde eine Schwelle eingebaut. Barrierefreiheit nicht gegeben.

b. Wärmedämmung an den Außenwänden

- Nichtdämmung der auskragenden Balkonplatten (massive Kältebrücken im Anschlussbereich).

c. Wärmegegedämmte Kunststofffenster in den Treppenhäusern

d. Elektrostegleitungen im Treppenhaus

e. Einbau von T30-Türen

- Schwelle. Nicht barrierefrei.

f. wärmegegedämmte Kunststofffenster in den Wohnungen

- Luftdichtigkeit der Fensterrahmen (Zwangsbelüftungsaussparungen)

- Dämmung der Einfügung der Fensterlaibungen in das Mauerwerk

g. hydraulischer Abgleich

h. Wärmedämmung der Kellerdecken (U1)

7. Unter den „Erläuterungen zur Instandhaltung“ in Ihrer Mieterhöhungsberechnung findet sich die Anmerkung Nr. 7, wonach die berechneten, hohen Baunebenkosten auf „angefallenen Architekten- und Ingenieurrechnungen“ beruhen, die „rechtskonform nach HOAI“ ermittelt wurden. Zum Beleg dieser Kosten, ist die Vorlage der Architekten- und Ingenieurrechnungen und der zugehörigen Verträge mit den externen Auftragnehmern erforderlich. Zu beachten ist dabei das Urteil des EuGH C-337/17, wonach die Vorschriften für Mindest- und Höchstpreise der HOAI europarechtswidrig sind. Auch nach dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Umsetzung des EuGH-Urteils müssen die Honorare frei vereinbart werden. Daraus ergibt sich die Verpflichtung des Vermieters, der Kostennachweis durch Vorlage dieser Vereinbarungen zu erbringen.

Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass Vermieter sich grundsätzlich nicht selbst Rechnungen ausstellen können. Die Kosten gem. HOAI galten zudem noch nie für das angestellte Personal oder konzernangehörige Tochterunternehmen. Die preisrechtlichen Vorschriften der II.BV über die Kalkulation der höchstzulässigen Kostenmiete sind auf den freifinanzierten Wohnraum nicht anwendbar. Sie können als öffentlich-rechtliche Preisvorschriften im Rahmen der Gewährung öffentlicher Darlehen zudem schon aus Prinzip nicht die Bestimmungen des BGB zur einseitigen Mieterhöhung nach Modernisierung außer Kraft setzen.

Zum Beleg der Kosten ist außerdem die Vorlage der prüffähigen Schlussrechnungen der Architekten- und Ingenieursleistungen, inklusive aller Anlagen zwingend erforderlich (§ 15 Abs.1 HOAI).

8. Ein Ansatz von Architekten- und Ingenieursleistungen kommt nur insoweit in Betracht, als deren Beauftragung aufgrund der Art und des Umfangs der Arbeiten notwendig ist. Ist eine Maßnahme auch ohne Einschaltung eines Architekten möglich, scheidet der Ansatz aus (Börstinghaus im Schmidt-Futterer, 14. Aufl., § 559 BGB, Rn.60). Bitte weisen Sie die Notwendigkeit der Architekten- und Ingenieurskosten und ggf. die Trennung der notwendigen von den nicht notwendigen Kosten nach. Um keine notwendigen Kosten im Rahmen einer Eigenvornahme handelt sich bei den Koordinierungs- und Kontrollaufgaben, die als Verwaltungsleistungen des Vermieters und Bauherrn anzusehen sind (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, 14. Aufl., § 559 BGB, Rn.60).

9. Für jede abgeschlossene Teilmaßnahme müssen Sie auch den Nachweis der Bauabnahme durch den zuständigen Fachbauleiter vorlegen. Dies ist für die Prüfung der Richtigkeit der Abrechnung schon deshalb erforderlich, weil diese Kosten Bestandteil der abgerechneten Baunebenkosten sind. Darüber hinaus kann nur durch Bauabnahme bestätigt werden, dass eine beauftragte Leistung vertragskonform erbracht wurde und die Abrechnung richtig ist. Die Mieter haben keine Abnahme der in ihren Wohnungen durchgeführten Maßnahmen festgestellt.

10. Nach § 559, Abs. 2 BGB gehören Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten Kosten einer Modernisierung. Mit Urteil vom 17.6.2020 (BGH VIII ZR 81/19) hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass bei dem Abzug der Erhaltungsaufwendungen gem. § 559 Abs. 2 BGB nicht nur die bereits fällige Instandsetzung zu berücksichtigen ist, sondern auch das Alter des jeweiligen Bauteils. Demnach muss bei jeder instand setzenden Modernisierung anteilig ein Kostenaufwand abgezogen werden, der dem Anteil des Alters an der Gesamtlebensdauer des Bauteils entspricht (aaO., Rn.38). Nach Ihren „Erläuterungen zur Instandhaltung“ haben Sie jedoch nur „fällige Instandhaltungen“ bei Ihren Abzügen berücksichtigt. Die Nichtberücksichtigung des Alters der Bauteile in der Mieterhöhung, führt unserer Meinung nach zu deren Unwirksamkeit, stellt zumindest aber einen erheblichen inhaltlichen Mangel der der Mieterhöhung dar, der dazu führt, dass die Berechnung insgesamt nicht richtig ist und nicht nachvollzogen werden kann. Wir fordern Sie auf, das Alter der jeweiligen Bauteile und ihre übliche Lebensdauer jeweils mitzuteilen, den Altersabzug zu berechnen und die Mieterhöhung entsprechend zu korrigieren. Erfolgen diese Nachweise nicht, ist Ihre Mieterhöhung insgesamt nicht nachvollziehbar.

11. Bei der Berechnung der Modernisierungskosten, können alle weiteren Kosten, die zur Behebung von Mängeln oder für die Erneuerung eines Bauteils ohnehin erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden. Dies sind die anteiligen Baunebenkosten, die Kosten eines ohnehin erforderlichen Gerüsts und weiterer Folgekosten. Die nicht mieterhöhungswirksamen Erhaltungskostenanteile müssen im Einzelfall durch einen konkreten Vergleich ermittelt werden. Der Vermieter muss die genaue Höhe der fälligen Instandsetzungskosten darlegen. (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, 14. Aufl., Rn. 70). Die ersparten Aufwendungen sind bezogen auf die jeweilige Wohnung zu ermitteln (s.a. AG Köln, Urteil vom 07. März 1989 – 212 C 301/88).

In Ihren Kostenzusammenstellungen nehmen Sie für die Instandhaltungskosten Abzüge von den Aufwendungen vor, die nach den Angaben in den Anmerkungen zu diesen Kostenzusammenstellungen auf spezifischen Bestandsaufnahmen und Kostenermittlungen beruhen.

Diese möchte ich wie folgt überprüfen:

- Der Reparaturaufwand für die Haustüren wurde nach Ihrer Anmerkung 1 der „Erläuterung zur Instandhaltung“ „im Rahmen einer überschlägigen Kostenermittlung“ durch den Bauleiter bewertet, wobei alle Details der Türkonstruktion beachtet worden sein sollen. Die Kosten sollen auf Basis der verhandelten Preise mit Ihren Vertragshandwerkern ermittelt worden sein. Wir bitten, den Reparaturaufwand durch Vorlage, des Bauleiterberichts und der zugehörigen Kostenschätzung für die erforderlichen Maßnahmen zu belegen. Außerdem sind die Preise Ihrer Vertragshandwerker durch Vorlage der maßgeblichen Vertragsbestandteile zu belegen, und es ist ein Vergleichsangebot einer nicht von der Vonovia abhängigen Firma vorzulegen.
- Zum Beleg der Höhe der Instandhaltungskosten der Fassade haben Sie ein Angebot der Firma Vonovia Modernisierung GmbH vorgelegt. Es ist nicht erkennbar, welche konkrete Anfrage diesem Angebot zu Grunde lag, von welchem konkreten Sanierungsbedarf der Fassade dabei ausgegangen wurde und wie dieser ermittelt wurde. Da es sich um ein umfassend konzernbeherrschtes Unternehmen mit unmittelbarer Beteiligung an der Maßnahme handelt, bildet deren Angebot außerdem nicht verlässlich die Marktpreise ab. Wir bitten um Vorlage der objektiven fachlichen

Bewertung des Ausgangszustandes und Sanierungsbedarfs der Fassade. Außerdem legen Sie bitte die Ausschreibung der Maßnahme oder die Kostenvoranfrage vor. Erforderlich ist auch die Vorlage von Vergleichsangeboten von nicht der Vonovia angehörigen oder in regelmäßigen Geschäftsbeziehungen stehenden Unternehmen.

- Nach Anmerkung 3 hat ein technischer Mitarbeiter der Vonovia die fälligen Instandsetzungsarbeiten an den alten Treppenhausfenstern begutachtet. Ich bitte um Vorlage der jeweiligen Gutachten und um Beleg der Kostenermittlung.
- Nach Anmerkung 4 sind keine instandhaltenden Maßnahmen am Flachdach angefallen. Ich bitte um Vorlage der Beschreibung.
- Nach Anmerkung 5 haben Sie 50 % der Kosten für die Steigleitung als Instandhaltungskosten bewertet. Wir bitten um Mitteilung der Grundlagen dieser Kosten. Nach unserer Information war die Maßnahme aus Brandschutzgründen erforderlich. Einer Verbesserung der Leistung in den Wohnungen war damit nicht verbunden. Ich bestreite, dass es sich um eine Modernisierung handelte.
- Nach Anmerkung 6 wurde der Reparaturaufwand der vorhandenen Zugangstür vom Treppenhaus zu den Kellerräumen durch den Bauleiter ermittelt. Wir bitten um Vorlage des Berichtes.
- Nach Anmerkung 9 hat ein technischer Mitarbeiter vorhandene Wohnungsfenster einzeln begutachtet und den konkret fälligen Instandsetzungsbedarf „detailliert“ ermittelt. Wir bitten um Vorlage dieses Gutachtens und der detaillierten Ermittlungsergebnisse, sowie der konkreten Kostenermittlungen. Diese Unterlagen sind für alle Fenster je Wohnung vorzulegen, da die Fenster in einem unterschiedlichen Erhaltungszustand waren. Bitte legen Sie auch die Sanierungsangebote vor, die Sie zur Ermittlung der Erhaltungsaufwendungen eingeholt haben müssten.

12. Insoweit Sie sich bei der Begründung Ihrer Mieterhöhung auf § 555b, Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) stützen wollen, ist der Nachweis nachhaltiger Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache erforderlich. Dazu haben Sie eine standardisierte „Bauteildokumentation“ für die Situation nach und vor den Maßnahmen sowie eine summarische „Berechnung der Energieeinsparung“ vorgelegt. Die Angaben in diesen Unterlagen sind unvollständig.

- Die energetischen Maßnahmen wurden nur in der Friedhofstraße 11 durchgeführt. Die Energieversorgung (Fernwärme) erfolgt jedoch zusammen mit zwei weiteren nicht modernisierten Häusern gleicher Grundfläche (nur ein Übergabepunkt). Damit wirken sich die energetischen Maßnahmen nur zu maximal einem Drittel auf die Wohnungen in der Friedhofstraße 11 aus. Die energiewirtschaftlichen Berechnungen der Firma Makel sind damit falsch.
- Die Energiebedarfsausweise wiesen bereits vor der Maßnahme gute Werte auf. Es ist deshalb fraglich, dass sich die Maßnahme überhaupt messbar auf den Endenergiebedarf der Mietsache auswirkt. Wir fordern Sie auf den Nachweis zu erbringen, dass die einzelnen Maßnahmen eine Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache bewirken.
- Ihre Bauteildokumentation enthält weitere Angaben zu Bauteilveränderungen, deren Auswirkungen auf den Endenergiebedarf der Mietsache (also der Wohnungen) fragwürdig sind. Dies gilt insbesondere für die Treppenhausfenster und die Haustür. Bitte legen Sie dar, inwiefern der Austausch von Fenstern und der Haustür zum unbeheizten Hausflur messbare Auswirkungen auf den Endenergiebedarf in den Mietwohnungen hat.
- Ihre „Berechnung der Energieeinsparung“ lässt nicht erkennen, worauf die Angaben zu den „Verbrauchskosten“ vor und nach Sanierung beruhen. Bitte legen Sie die Methode der Ermittlung

dieser Kosten dar. Da es sich bei den Kosten nach Sanierung nur um das Ergebnis von Energiebedarfsberechnungen handeln kann, bitten wir diese vorzulegen.

Die Belege können Sie gerne auf elektronischem Wege oder als Kopien übermitteln. Einsichtnahme in die Originalbelege behalten wir uns im Einzelfall vor, um die Übereinstimmung der Kopien/Scans mit den Originalen zu überprüfen.

Die Belege sind bitte bis zum 30.11.2020 komplett vorzulegen.

Für die Überprüfung der Rechnungen haben wir uns zu einer Prüfgemeinschaft zusammengeschlossen.

Zur Durchführung der Überprüfung haben wir einen dreiköpfigen Ausschuss gebildet. Dieser besteht aus:

1. Petar Kutelov, Friedhofstr. 11 70191 Stuttgart
2. Josef Schmidt, Friedhofstr. 11 70191 Stuttgart

Diese drei Personen sind bevollmächtigt, die Einsichtnahme in die Unterlagen und Prüfung vorzunehmen. Es ist deshalb ausreichend, wenn Sie die Unterlagen diesem Prüfausschuss vorlegen, bzw. übersenden. Gemeinsame Adresse des Prüfausschusses ist:

Prüfausschuss Vonovia Modernisierungskosten Friedhof-Straße

Petar Kutelov

Postadresse: Friedhofstr. 11 70191 Stuttgart

E-Mail [dody.schmidt@live.de](mailto:dody.schmidt@live.de)

Für die Prüfung der kompletten Nachweise benötigen wir mindestens bis zum Ablauf des auf den Zugang der vollständigen Unterlagen folgenden Monats.

#### ZURÜCKBEHALTUNG

Solange und insoweit die Einsichtnahme in die genannten Belege nicht gewährt wird, sind wir als MieterInnen berechtigt, die Zahlung Ihrer Mieterhöhungen zurückzubehalten. Wir werden die Beträge bis zum Abschluss der Prüfung sicher verwahren.

Sollten einzelne von uns sich zu einem späteren Zeitpunkt dazu entschließen, die Mieterhöhungsforderungen vorsichtshalber zu begleichen, so geschieht das unter dem Vorbehalt der jederzeitigen Rückforderung für den Fall, dass der Beleg nicht vollständig erfolgt.

#### UNWIRKSAMKEIT DER MIETERHÖHUNG

Bereits im Voraus möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir Ihre Mieterhöhung nach dem jetzigen Stand für formell unwirksam halten.

Zunächst haben Sie Ihre Maßnahmen zuvor nicht ordnungsgemäß angekündigt. Unter anderem waren die voraussichtliche Dauer und die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen zu pauschal und unbestimmt. Da keine wirksame Ankündigung vorlag, würde eine wirksame Mieterhöhungserklärung erst sechs Monate später möglich sein.

Ihre Mieterhöhungserklärung ist nach unserer derzeitigen Einschätzung formell unwirksam. Die voraussichtliche Einsparung des Endenergieverbrauchs in Bezug auf die Mietsache ist nicht schlüssig dargelegt. Die der Mieterhöhung beigefügte „Berechnung der Energieeinsparung“ lässt nicht erkennen, auf welcher Grundlage sie erstellt wurde.

INSOWEIT DIE MIETERHÖHUNG UNWIRKSAM IST, IST SIE AUCH NICHTIG.

Inhaltlich fehlerhaft ist auf jeden Fall Ihre Berechnung des Abzugs des Erhaltungsaufwandes. Der von Gesetz und BGH geforderte Abzug gemäß Alter des Bauteils (s.o.) hat bei der Ermittlung der Instandsetzungsabzüge Ihrer Modernisierungsmaßnahmen nicht stattgefunden. Betroffen von der unzureichenden Berücksichtigung des Abzugs sind alle Einzelgewerke, bei denen Bauteile ausgebessert oder ersetzt wurden. Dies betrifft in unserem Fall die Erneuerung von Türen (innen und außen) und Fenstern (Wohnungen und Hausflure), von Leitungen, die Sanierung der Fassaden und Dächer und aller Bauteile, die im Zuge der Dämmmaßnahmen ersetzt wurden. In allen diesen Fällen muss eine Einschätzung des Baualters, des Erhaltungszustandes und der fiktiven Erneuerungskosten vorgenommen werden, auf deren Grundlage der Erhaltungsabzug geschätzt wird. Bei der Berechnung der Modernisierungskosten, können alle weiteren Kosten, die zur Behebung von Mängeln oder für die Erneuerung eines Bauteils ohnehin erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden. Dies sind die anteiligen Baunebenkosten, die Kosten eines ohnehin erforderlichen Gerüsts und weiterer Folgekosten.

#### MIETMINDERUNGEN WÄHREND DER BAUZEIT

Mit Ihrem Schreiben vom 24.9.2020 teilen sie uns auch mit, dass Sie neben einer Mieterminderung in Höhe von 15 % wegen Nichtbenutzbarkeit des Balkons eine „Entschädigung“ in Höhe von 250 EURO zahlen wollen.

Die tatsächlich angefallenen Mietminderungen liegen jedoch weit höher:

1. Das Haus war vom 1.9.2018 bis Ende August 2019 eingerüstet. In dieser Zeit waren die Balkone nicht nutzbar und die Wohnungen waren verdunkelt. Die Sicht war durch vorgehängte Folien unterbunden. Hier sind Mietminderungen von insgesamt 25 % mindestens erforderlich.
2. Während der gesamten 25-monatigen Bauzeit kam es tagsüber zu starken Lärm- und Schmutzbelastungen im ganzen Gebäude. Hier halten wir eine Minderung von mindestens 25% für angemessen.
3. Das Wohnumfeld war nicht nutzbar. Hier sind weitere Mietminderungen angefallen.
2. Außerdem bestand im gesamten Zeitraum ein erhöhter Reinigungsaufwand in den Hausfluren von zusätzlich mindestens 2 - 3 Stunden wöchentlich. Bei 109 Wochen und einem Aufwundersatz von 10 Euro pro Stunde ergibt sich die Forderung nach einem Aufwundersatz von ca. 2500 Euro pro Haushalt.

Wir fordern Sie auf, ein Angebot zu unterbreiten, wie Sie diese Forderung ausgleichen wollen. Andernfalls erfolgt die weitere Geltendmachung noch gesondert.

#### MÄNGEL NACH ABSCHLUSS DER MASSNAHMEN

Als Folge Ihrer Arbeiten sind die folgenden Schäden und Mängel aufgetreten, die noch nicht beseitigt wurden:

1. Es wurden trotz starker Lärmbelastung keine echten Schallschutzfenster eingebaut.
2. Zum Teil wurden Schallschutzfenster ausgebaut und die Nischen zugemauert.
3. Auf den Balkonen wurden im Zuge der Maßnahmen die Fliesen abgeschlagen. Es liegt kein Oberboden mehr vor.

4. Zum Teil lassen sich die Wohnzimmerfenster nicht mehr öffnen. Die Fenster haben keine Kippfunktion.
5. Die neuen Aufzüge sind zu klein. Liegendtransporte sind nicht mehr möglich. Fahrräder können nicht mehr in den Keller transportiert werden. Umzüge sind sehr erschwert.
6. Die Fenster sind oft mangelhaft montiert.
7. Die Haustür ist nicht abschließbar. Die Sicherheit des Hauses ist nicht gewährleistet.
8. Die neuen Wohnungstüren sind schmaler. Der Anstrich ist oft jetzt schon beschädigt. Die Qualität ist viel schlechter als früher.
9. Die Wohnungsfenster und Türen sind wesentlich kleiner. Der Lichteinfall ist auch durch die Dämmung geringer.

Wir fordern Sie auf, die Mängel zu 1., 3, 4., 5, 6., 7. bis zum 30.11.2020 zu beseitigen oder verbindlich zu erklären, wie und bis wann die Mängel behoben werden.

Die Miete ist wegen der Mängel gemindert. Die genaue Höhe teilen wir Ihnen später mit. Mietzahlungen erfolgen auch aus diesem Grunde unter Vorbehalt.

Unterschriften



VO NO! VIA

Unsere Mietergemeinschaft ist Teil der VoNO!via-Kampagne für transparente Abrechnungen und gerechte Mieten