

Mietergemeinschaft Niederrad Kontakt: mietergemeinschaft-nd@gmx.de  
Nachbarschaftsinitiative – Nordend – Bornheim – Ostend  
Mietergewerkschaft Frankfurt e.V.

An  
Nassauische Heimstätte GmbH  
z. H. Frau Monika Fontaine-Kretschmer  
Postfach 70 07 55  
60557 Frankfurt am Main

Mietergemeinschaft Niederrad  
c.o Daniel Katzenmaier  
Mietergewerkschaft Frankfurt e.V  
Friedberger Landstraße 131  
60318 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, 21.10.2022

**Forderungen zu den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen in  
der Adolf-Miersch-Straße 26-40B**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen im Auftrag der Mietergemeinschaft Niederrad den Forderungskatalog für eine Modernisierungsvereinbarung, der von 56 Mietern unterschrieben wurde.

Auf Grund der sehr schlechten Erfahrungen mit der Durchführung der energetischen Modernisierung in der Adolf-Miersch-Siedlung in den ersten Bauabschnitten haben sich Mieter und Mieterinnen zusammengeschlossen, um zukünftig ihre Interessen zu wahren.

Im Auftrag der Initiative fordere ich Sie bis zum 18.11.2022 zu einer Stellungnahme gegenüber der Mietergemeinschaft sowie den Mietern auf.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Katzenmaier

i.A der Mietergemeinschaft Niederrad

Nassauische Heimstätte GmbH  
Postfach 70 07 55  
60557 Frankfurt am Main

Mietergemeinschaft Niederrad  
Im Namen von Mietern der Häusern  
Adolf-Miersch-Straße 26-40b  
60528 Frankfurt am Main

## **Forderungen zu den anstehenden Modernisierungsmaßnahmen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Hinblick auf die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen 2023/2024 in der Adolf-Miersch Straße 26-40b in Frankfurt Niederrad stellen wir Ihnen folgend unsere Forderungen für den Ablauf der Modernisierungsmaßnahmen vor.

### **1) Allgemein**

#### **1.1) Ersatzwohnraum**

Da die Baumaßnahmen die Nutzung von Küche und Bad unmöglich machen, muss die Nassauische Heimstätte (NH) für Ersatzwohnraum sorgen. Der Ersatzwohnraum muss in Größe und Zustand vergleichbar zur Mieterwohnung sein. Für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahmen muss die Ersatzwohnung zur Verfügung stehen. Ein eventueller Umzug wird nicht akzeptiert.

Sollte sich ein Mieter mit eigenem Ersatz-Wohnraum versorgen müssen bzw. wollen, muss die Miete der vergleichbaren Ersatz-Wohnung vollständig durch die NH beglichen werden.

Sollte die Ersatzwohnung auf Grund von baulichen Verzögerungen nicht weiter angemietet werden können, muss die NH evtl. anfallende Hotelkosten in voller Höhe vom ersten Tag der Verzögerungen übernehmen. Eine Hotelkostenpauschale von 100 Euro pro Tag müssen im Voraus ausgezahlt werden. Die finale Abrechnung erfolgt nach Modernisierung basierend auf den tatsächlichen Kosten. Alternativ kann die NH direkt die Kosten mit dem Hotel abrechnen.

#### **1.2) Erstattung von Kosten zu allen folgenden Punkten**

Die NH erlässt die Mietkosten für den Zeitraum der Modernisierungsmaßnahmen in voller Höhe. Alle anfallenden Kosten für Gas, Strom und Internet werden in Höhe von 100 Prozent während der Zeit der Baumaßnahmen erstattet.

Alle zu erstattenden Kosten müssen nach Rechnungsoffenlegung innerhalb von 14 Tagen beglichen werden. Eine Mietgutschrift wird nicht akzeptiert. Der Mieter hält sich das Recht vor die Kosten welche nicht fristgerecht beglichen werden mit der Miete zu verrechnen.

**Sollten Forderungen zum Ersatz von Eigentum nicht umsetzbar sein, dann muss die NH die Kosten der Neuanschaffung in voller Höhe übernehmen andernfalls darf der Mieter diese Kosten mit der Miete verrechnen.**

### **1.3) Erhaltung und Erstattungen**

Sollte allgemeiner und privater Nutzraum, bspw. Dachboden, Trockenraum oder andere Stellflächen wegfallen müssen diese ersetzt werden.

Bedingt durch die zunehmende Hitze in den Frühjahrs- und Sommermonaten sind Außenrollläden an den Fenstern in allen Etagen erforderlich. Sonnenschutz und sonstiges, welche nach den Baumaßnahmen nicht mehr passen werden von der NH ersetzt.

An den Türen in den Wohnungen ist vom Beginn der Bauzeit ein dichter Staubschutz vor den Zimmern anzubringen.

Die Zimmertüren sind sicher zu verriegeln und werden nur in Absprache mit den Mietern geöffnet. Die Schlüssel zu den Räumen mit Mieteigentum verbleiben beim Mieter.

Ein höherwertiger Boden wird in den Wohnungen (Küche, Flur und Bad) verlegt. Der in Küche, Flur und Bad zu verlegende Bodenbelag soll den Trittschall verbessern. Unterschiedliche Höhen zwischen den Bodenbelägen müssen voll ausgeglichen werden, um Stolperfallen zu vermeiden.

Fußböden und Wände werden nach Absprache mit dem Mieter individuell gestaltet. Das gilt insbesondere für die Bereiche, in denen alte Leitungen gekappt werden. Alle Wand- und Bodenflächen in betroffenen Räumen, in denen beispielsweise Heizkörper ausgetauscht oder Rohre verlegt werden, sind vollflächig zu tapezieren und zu streichen bzw. der Boden zu verlegen.

Möbel (z.B. Einbauküchen), die aufgrund der baulichen Veränderung nicht mehr passen, werden durch die NH ersetzt oder der Neubeschaffungswert wird erstattet.

### **1.4) Termininformation und -absprachen**

Eine rechtzeitige Information der Mieter über den geplanten Bauablauf hat zu erfolgen, sodass Versicherungen informiert, Ausräumarbeiten stattfinden können etc.

Termine für Zugang zum Wohnraum müssen rechtzeitig mit Mietern abgestimmt werden, mind. eine Woche im Voraus.

Termine sind generell einzuhalten. In Ausnahmefällen müssen Terminänderungen rechtzeitig an die Mieter kommuniziert und abgestimmt werden.

## **2) Einlagerung der Möbel und Beschädigungen**

Die Einlagerung der Möbel wird von der NH übernommen. Diese wird durch eine Fachfirma ausgeführt.

Die Möbel müssen in einem Lager statt in Container untergebracht werden. Um evtl. Beschädigungen zuweisen zu können muss der Ein- und Ausbau durch dieselbe Firma durchgeführt werden.

Für das Ausräumen der Möbel müssen genügend Umzugskartons mind. acht Wochen vorher zur Verfügung gestellt werden.

Für Personen die Hilfe beim Ausräumen der Möbel benötigen stellt die NH Umzugshelfer rechtzeitig zur Verfügung.

Bei Beschädigungen an Möbeln und anderen Wertgegenständen übernimmt die NH die vollen Kosten zum Wiederbeschaffungswert.

Für fachmännischen Schutz der Möbel und Wertgegenstände (sorgfältiges Abdecken) sowie vor Diebstahl sorgt die NH und übernimmt die Verantwortung und die Kosten im Falle von Beschädigungen und Diebstahl.

## **3) Aufwandsentschädigung**

Anfallender Zeitaufwand für Mieterinnen und Mieter wird mit 150 €/ pro Tag entschädigt. Hierzu zählt die Anwesenheit bei Arbeiten in den Wohnräumen, Verpacken von Mieteigentum, Anwesenheit bei Einlagerungen oder sonstigem. Sollte der Mieter anwesend sein müssen, da Zusatzleistungen in verschlossenen Räumen durchgeführt werden, muss auch dieser Aufwand entschädigt werden.

Nach Abnahme der Wohnung und erfolgtem Wiedereinzug des Mieters hat die Kostenerstattung zeitnah, spätestens innerhalb von vierzehn Tagen zu erfolgen. Sollte die Zahlung nicht fristgerecht stattfinden, dann sind 10% Erhöhung pro Monat Aufschlag zu zahlen.

## **4) Grundreinigung und Abnahme**

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und einer erfolgten Grundreinigung muss die Abnahme der Wohnung durch die NH sowie den Mieter erfolgen. Die Reinigung muss bis zur Abnahme erfolgreich abgeschlossen sein, ansonsten wird die Wohnung nicht bezogen und NH muss weiterhin für Ersatzwohnraum sorgen.

Die NH hat für einen ordentlichen Zustand der Baustelle, während der gesamten Bauzeit und speziell wenn die Wohnungen bereits wieder bezogen wurden zu sorgen (keine offenen Leitungen, keine Regenwasserpfützen im Haus, keine Stemmarbeiten nach der Reinigung, etc.)

Bis zum finalen Abschluss aller Baumaßnahmen dürfen die Kosten der Reinigung, bspw. der Treppenhäuser nicht an die Mieter weitergegeben werden. In diesem Zeitraum hat eine Treppenhausreinigung täglich zu erfolgen.

## **5) Ansprechpartner und Sicherheit**

Eine wöchentliche Sprechstunde für Mieterinnen und Mieter muss von der Bauleitung sichergestellt werden. Die Uhrzeiten für Sprechstunden sind so einzurichten, dass auch Berufstätige diese nutzen können, d.h. Mo-Fr ab 17 Uhr oder am Wochenende.

Ein Sicherheitsdienst muss die Überwachung der Baustelle übernehmen, die Kosten dafür werden von der NH übernommen.

Türen und Fenster müssen beim Verlassen der Wohnung geschlossen werden.

Die NH hat verbindliche Zeit- und Terminplänen an die Mieter weiterzugeben.

## **6) Zusatzvereinbarung für ältere/behinderte Mieter**

Die NH stellt für Ältere oder Behinderte sicher, dass der Badewanneneinstieg tiefer ist und der Toilettensitz höher (aber nach Norm) angebracht wird.

Ein Griff an der Badewanne als Ein- und Ausstiegshilfe muss angebracht werden. Für ältere Mieter\*innen sind Duschen, die das Badezimmer barrierefrei machen, geeigneter als Badewannen, deshalb sind Duschen auf Wunsch zu installieren.

Die Übergänge zu den Zimmern müssen schwellenfrei sein.

## **7) Mieterhöhung nach der Modernisierung**

Es werden nur die Kosten für die reinen Modernisierungsmaßnahmen mit 6% umgelegt. Der Mieter hat die Möglichkeit alle Unterlagen und Rechnungen einzusehen, um das zu überprüfen. Die Kaltmiete darf sich dadurch um maximal 50€ im Monat erhöhen. Die Maßnahmen, die der energetischen Modernisierung dienen, werden warmmietenneutral umgesetzt. Die Heiz- und Warmwasserkosten sollen 100% verbrauchsabhängig abgerechnet werden.





