

Koalitionsvertrag stärkt Mieter in Sachsen

Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverordnung und die Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung sollen kommen



Anke Matejka

Nachdem die Mitglieder aller drei Landesverbände der Parteien der zukünftigen Staatsregierung (CDU, SPD und

Grüne) den Koalitionsvertrag billigten, drängt der Mieterverein Dresden gemeinsam mit dem DMB-Landesverband Sachsen auf die baldige konkrete Umsetzung der vielfältigen Maßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen.

Anke Matejka, Mietrechtsexpertin und Vorsitzende des DMB-Landesverbandes, begrüßt die Ankündigungen der landespolitischen Ziele: „Mit der konkreten Zielsetzung, noch im Jahr 2020 die Mietpreisbremse für die beiden großen Ballungszentren in Sachsen einzuführen, wird eine langjährige Forderung des Landesverbandes umgesetzt.“ Nach Einführung der Verordnung zur Mietpreisbremse darf bei Neuvermietungen kein Mietzins von

mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden. „Wir versprechen uns davon einen dämpfenden Effekt auf die unverhältnismäßige starke Preisentwicklung bei Neuvermietungen.“

Der Landesverband unterstützt die Kommunen in ihrer Forderung, die Kappungsgrenzenverordnung über den 30. Juni 2020 hinaus zu verlängern. Der Koalitionsvertrag schafft die Voraussetzungen für ein sofortiges Handeln der neuen Staatsregierung. Nicht nur in den Großstädten Dresden und Leipzig, sondern zwischenzeitlich auch in den angrenzenden Gemeinden wird Wohnraum immer knapper. Mit der Ankündigung der Koalitionspartner, die rechtlichen Voraus-

setzungen zur Eindämmung lokalspezifischer Wohnraumszweckentfremdung zu schaffen, wird eine weitere, aus unserer Sicht dringend notwendige, wohnungspolitische Maßnahme umgesetzt. „Wenn Wohnraum zweckentfremdet oder nicht vermietet wird, wird dem Wohnungsmarkt dringend benötigter Wohnraum insbesondere im niedrigen und mittelpreisigen Segment entzogen“, so Anke Matejka.

Neben diesen Maßnahmen zum Schutz von Mietern vor extremen Steigerungen der Mietpreise fordert der Landesverband weiterhin Unterstützungen von Investitionen in Wohnungsneubau und Förderung, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus. ■

Aktuelles Urteil des Landgerichts Leipzig

Nutzerwechselgebühr nicht formularmäßig auf Mieter abwälzbar

Das Landgericht Leipzig urteilte auf die Unterlassungsklage des Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien am 5. September 2019 (Az. 08 O 1620/18) hin, dass folgende Klauseln in Mietverträgen unwirksam sind:

„Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassung Geräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter.“ Sowie

„zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassung Geräte durch das Unternehmen, dass die Nebenkostenabrechnung erstellt, statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter.“

Nach Ansicht der Richter be-



nachteiligen diese Klauseln Mieter in unangemessener Art und Weise. Nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches sind Regelungen in Mietverträgen mit diesem Wortlaut daher nicht bindend, d. h., ein Vermieter kann die Kosten für Zwischenablesungen nicht unter Berufung auf diese Mietvertragsbestimmungen vom Mieter verlangen. Hintergrund ist, dass Vermieter-Verwaltungskosten nicht auf Mieter umlagefähig sind. Diese Ansicht entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Mitgeteilt von Stephan Brünn, Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien

Sind Urteile nicht veröffentlicht, können Sie diese in anonymisierter Form unter Angabe des Aktenzeichens bei den jeweiligen Gerichten erhalten. ■



* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel für Sachsen entnommen.
** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019

Neuer Betriebskostenspiegel veröffentlicht

Betriebskostenspiegel für Sachsen weist Kosten für 15 Positionen aus

Der Mieterverein Dresden veröffentlichte in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2017 den aktuellen Betriebskostenspiegel 2019 für Dresden. Dem Betriebskostenspiegel liegen 3,834 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche zugrunde. Im Durchschnitt mussten Mieter 2,24 Euro je Quadratmeter und Monat an Betriebskosten zahlen.

Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen – dabei wird unterstellt, dass alle Betriebskostenarten im Einzelfall anfallen – kommt man auf eine Preisspanne zwischen 2,02 und 3,10 Euro je Quadratmeter und Monat und durchschnittlich 2,48 Euro je Quadratmeter und

Monat. Nicht in jeder Betriebskostenabrechnung sind jedoch alle Betriebskostenarten enthalten.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2017 stabil geblieben und liegen im Durchschnitt bei 1,03 Euro je Quadratmeter und Monat. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, durch den energetischen Zustand der Wohnung und durch starke Preisunterschiede sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt. Während zum Beispiel die Kosten für ölbeheizte Wohnungen spürbar angestiegen sind, sanken die Kosten für Gas und Fernwärme.

Die von uns ausgewerteten Da-

ten weisen eine Bandbreite von 0,74 bis 1,89 Euro je Quadratmeter und Monat auf. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 988,80 Euro im Jahr. Letztlich entfallen rund 50 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Ein Betriebskostenspiegel dient als Orientierungshilfe für Wohnungssuchende, Mieter, Vermieter, Verwalter und Behörden. Er schafft Transparenz, liefert Anhaltspunkte für die Prüfung von Abrechnungen nach dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und gibt Hinweise über Einsparmöglichkeiten. Er ist jedoch kein rechtsverbindliches Dokument. Aufgrund erheblicher Un-

terschiede in der Ausstattung und Beschaffenheit der Grundstücke und Gebäude sowie im Verbrauchsverhalten der Nutzer können die individuellen Kosten mehr oder weniger von den Durchschnittswerten abweichen. Andererseits können auch Abrechnungsfehler, unzulässige bzw. unwirtschaftliche Kosten oder fehlerhafte Umlageschlüssel Ursache für Mehrkosten sein. Der Mieterverein Dresden rät Mietern deshalb in jedem Fall zu einer Prüfung ihrer Betriebskostenabrechnung, und das nicht nur, wenn eine Nachzahlung gefordert wird.

Der neue Betriebskostenspiegel 2019 für Dresden ist auf der Internetseite des Mietervereins Dresden www.mieterverein-dresden.de unter der Rubrik Infos & Service abrufbar. ■

Internationaler Aktionstag gegen Mietenwahnsinn

„Housing Action Day“ am 28. März 2020 – Demonstrationen auch in Dresden

■ Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, Wohnungen werden teuer saniert und modernisiert, die Mieten steigen, Mieter werden verdrängt, Wohnungen werden in Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen, Büros umgewandelt, Häuser werden verkauft und gewinnbringend weiterverkauft, Wohnraum wird zu Betongold und zu Aktien an der Börse – auf der Strecke bleiben die Mieter.

In den vergangenen Monaten gingen immer wieder tausende Menschen in Deutschland und Europa auf die Straße, um für bezahlbares Wohnen, gegen Verdrängung und Zwangsräumungen zu demonstrieren.

Am 28. März 2020 gibt es wieder einen europaweiten Aktionstag. Bereits im vergangenen Jahr hatten Mieterinitiativen, Verbände und

Gewerkschaften zu Demonstrationen gegen überzogene Mieten und Verdrängung aufgerufen.

Der „Housing Action Day“ 2020 steht unter dem Motto „Wohnen für Menschen statt für Profite“. In vielen deutschen Städten, darunter auch Dresden, beteiligen sich Initiativen und Verbände an diesem Tag.

Mieterinnen und Mieter aus Dresden sind eingeladen, sich an dem Aktionstag gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung zu beteiligen und gemeinsam für ein bezahlbares Wohnen und eine lebendige Stadt für alle sowie für eine neue Wohnungs- und Mietpolitik – eine Politik, die Finanzinvestoren und Vermieter nicht immer reicher und Mieterinnen und Mieter nicht immer ärmer werden lässt – zu demonstrieren.

In Dresden wird es am 28. März

2020 ab 14.00 Uhr eine Kundgebung auf der Lingnerallee geben, die den Abschluss einer Aktionswoche bildet. Genaue Informationen zum Tag und zur Aktionswoche finden Sie auf der Internetseite <https://dresden.mieten->

wahnsinn-stoppen.de. Interessierte, die sich gern in Vorbereitung und Durchführung einbringen wollen, nehmen bitte über dresden@mietenwahnsinn-stoppen.de Kontakt zu den Veranstaltern auf. ■

Veranstaltungshinweise

■ Zweiter Aktionstag: Feuchtigkeit und Schimmelbildung

26. Februar 2020, 15.00 bis 19.00 Uhr:

Was beeinflusst Schimmelbildung? Wie kann ich vorbeugen? Wie verhalte ich mich mietrechtlich gegenüber dem Vermieter? Welche technischen Möglichkeiten gibt es, Feuchtigkeit in der Wohnung zu identifizieren? Diese und weitere Fragen beantworten unsere Experten in zwei Vortragsrunden.

15.00 bis 16.30 Uhr: 1. Expertenrunde

17.00 bis 18.30 Uhr: 2. Expertenrunde

Veranstaltungsort: Veranstaltungsraum der

Verbraucherzentrale, Fetscherplatz 3, 3. OG

Teilnahme kostenfrei

Information und Anmeldung (begrenzte Sitzplatzanzahl):

Telefon 0351/86 64 50 oder per Mail an

info@mieterverein-dresden.de

■ Kurse an der Volkshochschule Dresden

11. März 2020, 18.00 bis 20.15 Uhr: Mieterhöhungen – wann sind sie zulässig und was ist zu beachten?

Eine Mieterhöhung ist grundsätzlich möglich, wenn die gezahlte Miete geringer als der ortsübliche Betrag ist und bestimmte formale und inhaltliche Anforderungen erfüllt sind. Im Kurs wird daher erläutert, wie die gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten von Mieterhöhungen ausgestaltet sein müssen. Dabei wird auf die Themen Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, Modernisierungsmieterhöhung, Erhöhung der Vorauszahlung, Staffelmiete und Indexmiete eingegangen. Ausführlich wird darauf eingegangen, wie der neue Mietspiegel Dresden aufgebaut ist und sich die ortsübliche Vergleichsmiete in Dresden konkret berechnet.

Veranstaltungsort: VHS Dresden, Annenstraße 10

Kursgebühr 8 Euro

Information und Anmeldung:

VHS Dresden, Telefon 0351/25 44 00 oder im Internet unter

www.vhs-dresden.de

24. März 2020, 18.00 bis 20.15 Uhr:

Betriebskostenabrechnung – Die zweite Miete

Alle Jahre wieder erhalten Mieter eine Betriebskostenabrechnung. Aber ist die auch korrekt? Im Kurs werden unter anderem gesetzliche Vorschriften und die Rechtsprechung zu Betriebskosten dargestellt. Dabei werden folgende Fragen geklärt: Was kann umgelegt werden? Wie werden Betriebskosten richtig verteilt?

Veranstaltungsort: VHS Dresden, Außenstelle Gorbitz,

Helbigsdorfer Weg 1

Kursgebühr: 8 Euro

Information und Anmeldung:

VHS Dresden 0351/25 44 00 oder im Internet unter

www.vhs-dresden.de

