



Peter Bartels

Liebe Mitglieder des Mietervereins,

2020 wird als ein Jahr zu Ende gehen, dass wir alle in Erinnerung behalten. Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie wurden zugunsten des Gesundheitsschutzes viele andere Problemfelder, wie das Thema Wohnen, überlagert.

Die Einkommensverluste vieler Mieter sind erheblich. Der Kündigungsschutz für Mieter bei coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten muss daher sofort wieder eingeführt werden. Außerdem muss von der Bundesregierung umgehend ein staatlicher Hilfsfonds „Sicher Wohnen“ eingerichtet werden. Er soll verhindern, dass Mieter wegen Mietrückständen ihre Wohnung verlieren und Vermieter finanziell ruiniert werden. Dies ist eine verbändeübergreifende Forderung von Mieter- und Vermietervertretern seit Beginn der Einschränkungen und der Kurzarbeitswelle durch die Corona-Pandemie. Der bezahlbare Wohnraum in Dresden wird zudem immer knapper, die Mieten steigen kontinuierlich, es fehlen Sozialwohnungen und mehr als bisher reduzieren sich die Einkünfte vieler Mieter.

Mit Bezug auf die aktuelle Diskussion im Stadtrat zu diesem Thema verlangen wir eine Stärkung und langfristige Regelung für Sozialen Wohnungsbau. Bei Neubauten sollten grundsätz-

2020 – ein Jahr, geprägt von der Corona-Pandemie

Rück- und Ausblick vom Vorsitzenden des Mietervereins Dresden

lich 30 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden. Wir erwarten, dass vom Oberbürgermeister eine solche Vorlage für die langfristige Regelung in den Stadtrat eingebracht wird.

Die wiederum der Landespolitik zur Verfügung stehenden Mittel werden in Sachsen bisher auch nicht vollständig genutzt und zu wenige neue Konzepte für den angespannten Wohnungsmarkt entwickelt. Die versprochene Neuregelung zum Sozialen Wohnungsbau und den Förderrichtlinien wird bisher allerdings nicht konsequent verfolgt. Wir fordern auch eine Verlängerung der Bindefrist für Sozialwohnungen von 15 auf 30 Jahre, damit ein dauerhaft dämpfender Effekt erreicht und Wohnraum für bedürftige Bürger sichergestellt werden kann.

Ebenso ist die Einführung der Mietpreisbremse für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Koalitionsvertrag vereinbart. Für Dresden mit seinem angespannten Wohnungsmarkt ist das dringend erforderlich. Doch es fehlt an der zugesagten notwendigen Verordnung der Staatsregierung.

Der Mieterverein Dresden unterstützt deshalb den Landesverband bei seinen Forderungen an die Sächsische Staatsregierung, die im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes nun im ersten Quartal 2021 umzusetzen.

Trotz der erheblichen Einschränkungen gerade hinsichtlich persönlicher Kontakte erwies sich die vorausblickende Umstellung auf eine digitale Arbeitsweise im Verein als Glücksfall für Sie und unsere Mitarbeiter. Trotz der

Kontaktverbote konnten die Berater die täglichen mietrechtlichen Beratungen im Rahmen von Telefonterminen und Onlineberatungen für einfache Sachverhalte ohne Unterbrechung fortsetzen.

Wir danken Ihnen für Ihre tatkräftige Mithilfe und das Verständnis bei der Umsetzung aller Hygienevorgaben.

Im aktuellen Beratungsbedarf und der auch derzeit wachsenden Mitgliederzahl spiegelt sich auch die weiter stark angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Dresden wider. In den ersten drei Quartalen berieten unsere Juristen Mitglieder in reichlich 9.400 telefonischen und persönlichen Terminen. Das sind im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres zwar etwa 2.000 weniger, Hintergrund

hierfür waren jedoch einerseits die verkürzten Öffnungszeiten während des ersten Lockdowns im Frühjahr sowie andererseits eine stark gestiegene Anzahl kurzfristiger Terminabsagen wegen des Corona-Infektionsgeschehens.

Trotz allem wird der Mieterverein Dresden auch im kommenden Jahr die Interessen seiner Mitglieder und Mieter tatkräftig vertreten und Ihnen gerne mit vollem Engagement zur Seite stehen.

Liebe Mitglieder, ich wünsche Ihnen, im Namen des Vorstandes und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mietervereins Dresden und Umgebung, besinnliche Feiertage und ein gutes, vor allem gesundes neues Jahr 2021.

Ihr Peter Bartels



Foto: imago images/agefotostock



Katrin Kroupová

Das Ende des Jahres steht wieder vor der Tür und damit die Gefahr, dass Ansprüche aus Mietverhältnissen verjähren, erklärt Katrin Kroupová vom Mieterverein Dresden. Ansprüche eines Mieters verjähren in der Regel nach drei Jahren. Berechnet wird der Beginn dieser sogenannten Verjährungsfrist vom Jahresende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist.

Verjährung

Drohender Verlust von Mieteransprüchen!

Verjährung bedeutet, dass ein Anspruch, z.B. auf Auszahlung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung, zwar grundsätzlich besteht, aber nach Ablauf eines gesetzlich festgelegten Zeitraumes der Mieter diesen nicht mehr gerichtlich gegen den Vermieter durchsetzen kann, also nicht mehr mit einem Urteil den Vermieter zwingen kann, das Geld auszus zahlen. Bestehende Ansprüche sollten deshalb gegenüber dem Vermieter schriftlich mittels Einwurfschreiben eingefordert werden, rät die Mietrechtsexpertin. In diesem Schreiben sollte eine konkrete Frist für die Erfüllung des Anspruches gesetzt werden. Reagiert ein Vermieter darauf nicht, müssen Mieter Ansprüche gerichtlich geltend machen. Die Juristin weist weiter darauf

hin, dass mietrechtliche Ansprüche, zum Beispiel auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016, die im Jahr 2017 entstanden sind, regelmäßig am 31. Dezember 2020 verjähren, wenn sie nicht vor diesem Datum geltend gemacht werden. Weigert sich ein Vermieter hart-

näckig, einen Anspruch seines Mieters zu erfüllen, sollte der Mieter rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist einen Antrag bei Gericht einbringen. Damit wird der Lauf der Frist der Verjährung unterbrochen. Dies kann z.B. durch Erhebung einer Klage oder Beantragung eines Mahnbescheides erfolgen. Der Erlass eines Mahnbescheides kann auch im Internet über die Seite der deutschen Mahngerichte www.online-Mahnantrag.de beantragt werden. ■

Gerichtsverfahren

Bitte um Rückmeldung und Übersendung der Urteile



Liebe Mitglieder, für eine kompetente Rechtsberatung ist es für Juristen im Mietrecht – mehr als in anderen Rechtsgebieten – notwendig, die aktuelle Rechtsprechung zu kennen. Wichtig ist dabei, dass die Rechtsberater unseres Mietervereins neben der veröffentlichten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch über aktuelle Urteile und die Entwicklung der Rechtsprechung vor Ort in Dresden zeitnah informiert sind. Wir bitten Sie aus diesem Grund, uns von Ihnen erwirkte miet-

rechtliche Urteile zur Information zur Verfügung zu stellen. Eine regelmäßige Mitteilung über den Stand eines gerichtlichen Verfahrens nach erfolgter Deckungszusage der Rechtsschutzversicherung und Vertretung durch einen Anwalt ist nicht erforderlich. Wird jedoch gegen eine Entscheidung des Amtsgerichtes Berufung zum Landgericht eingelegt, bitten wir Sie, auch in diesem Fall kurz Bescheid zu geben. Vielen Dank im Voraus. In der Regel wird der Mieterverein von den Rechtsanwälten, die Sie vertreten und mit denen ausschließlich Sie ein Mandatsverhältnis haben, nicht über das Verfahren und die Entscheidungen informiert. ■

In eigener Sache

Umstellung des Abonnements der MieterZeitung auf Onlinebezug ab 1. Januar 2021

Liebe Mitglieder, wir danken Ihnen für die vielen Rückmeldungen zur geplanten Umstellung des Versands der MieterZeitung mit den Vereinsseiten des Mietervereins Dresden und die Bereitschaft, diese Änderung mitzutragen. Selbstverständlich wird es die MieterZeitung auch weiter in Papierform geben und auf Ihren ausdrücklichen Wunsch an Sie per Post gesendet. Gerade während der erneuten Einschränkungen im November stellen wir wieder fest, wie wichtig die Digitalisierung und Erweiterung des Angebotes auch im Beratungsalltag sind. Für den Fall, dass Sie sich noch nicht bei uns gemeldet haben, bitten wir Sie, uns Ihre Präferenz telefonisch unter 0351/86 64 50, per E-Mail unter info@mieterverein-dresden.de oder schriftlich an Mieterverein Dresden und Umgebung, Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, mitzuteilen. Die MieterZeitung kann von Ihnen auch komplett abbestellt werden. Bitte informieren Sie uns über Ihren Wunsch bis spätestens 31. Dezember 2020. Vielen Dank!

