

## Betriebskostenspiegel für Dresden veröffentlicht

Mieter müssen in Dresden im Durchschnitt 2,26 Euro je Quadratmeter und Monat für Betriebskosten bezahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,62 Euro je Quadratmeter und Monat betragen. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Betriebskosten in Höhe von 2.515,20 Euro im Jahr. Das sind die Ergebnisse des aktuellen Betriebskostenspiegels für Dresden, den der Deutsche Mieterbund in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Dresden nach Auswertung der Abrechnungsdaten 2018 von etwa 3.722.000 Quadratmeter Mietwohnfläche veröffentlichte.

### Regionale/lokale Unterschiede groß

Besonders bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser und Müllbeseitigung ergeben sich regional bzw. lokal teilweise erhebliche

### 2,26 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen die Betriebskosten im Jahr 2018 im Durchschnitt

Preisunterschiede bei den Ver- und Entsorgern. Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser.

#### Heizung und Warmwasser 2018

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2018 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, den energetischen Zustand der Wohnung und starke Preisunterschiede sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt.

Die von uns ausgewerteten Daten weisen eine Bandbreite von 0,48 bis 1,53 Euro je Quadratmeter und Monat auf. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung

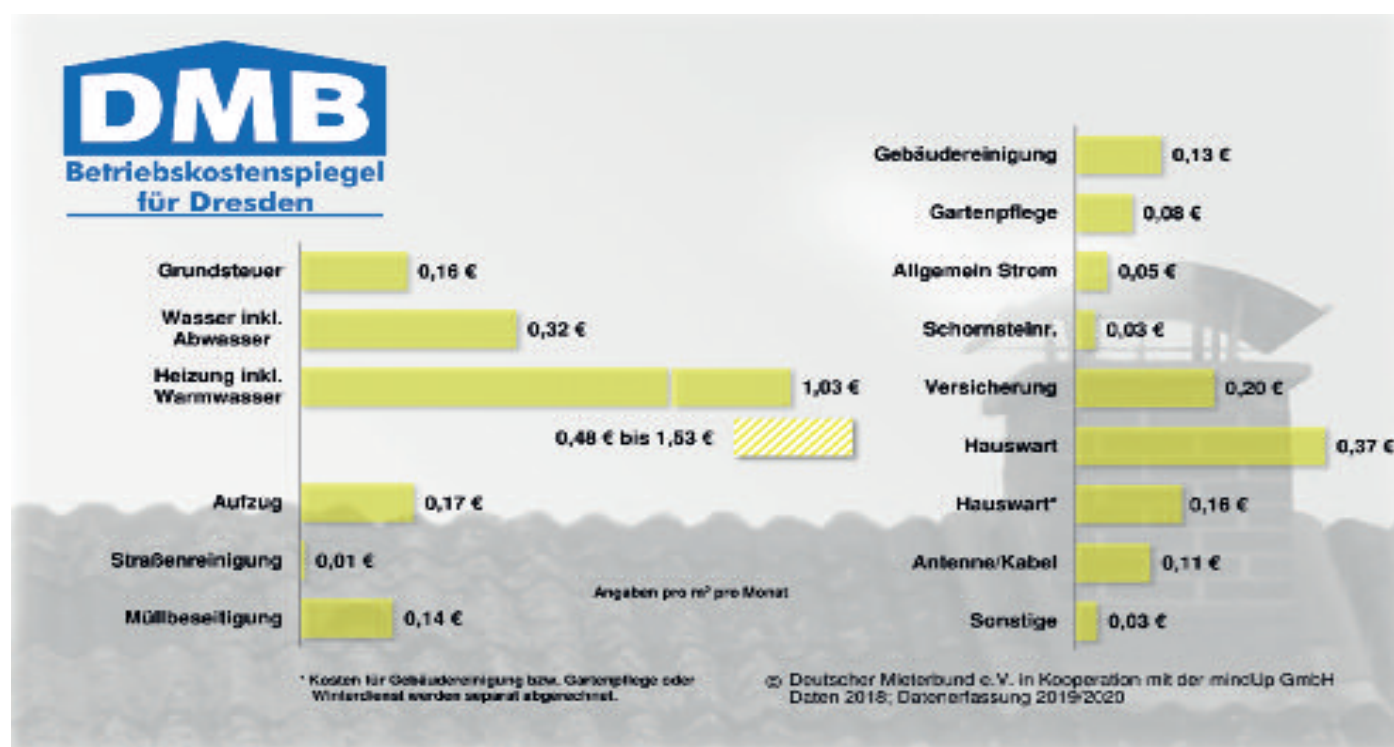
ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 988,80 Euro im Jahr. Letztlich entfallen rund 50 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die sächsischen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen

Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberater des Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen.

Der Betriebskostenspiegel für Dresden kann über die Internetseite des Mietervereins Dresden ([www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)) unter der Rubrik Infos eingesehen und heruntergeladen werden. Der Deutsche Mieterbund (DMB) erstellte wie jedes Jahr einen Betriebskostenspiegel für Deutschland sowie einen Vergleich der Betriebskosten zwischen den alten und den neuen Bundesländern. Dieses Dokument ist über die Internetseite des DMB ([www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)) unter der Rubrik Service abrufbar. ■



## Mietrechtstipps



**Katrin Kroupová**

Derzeit fragen uns viele Wohnungsmieter, ob es Probleme mit dem Vermieter geben kann, wenn der Arbeitgeber darum bittet, die Beschäftigung im Home-Office fortzusetzen. Ist das erlaubt, was ist zu beachten? Katrin Kroupová, Juristin beim Mieterverein Dresden, antwortet:

Wird die Wohnung zu Wohnzwecken vermietet, ist eine berufliche

## Home-Office – ist eine berufliche Nutzung der Wohnung ohne weiteres erlaubt?

oder gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht gestattet. Anders ist es nur, wenn im Mietvertrag auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (sog. Mischmietverhältnis) oder der Vermieter der beruflichen Nutzung der Wohnung zustimmt oder er sie erlauben muss.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 165/08) dürfen Mieter ihre Wohnung jedoch nutzen, um zu arbeiten, ihrer freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit nachgehen zu können. Dies ist dann zulässig, solange keine unzumutbaren Belästigungen der Mitbewohner zum Beispiel durch Kundenverkehr eintreten, sich der Wohnungscharakter nicht ändert, keine baulichen Veränderungen erfolgen und auch keine Beschädigungen der

Wohnräume zu befürchten sind. Erlaubte Nutzungen sind beispielsweise schriftstellerische Tätigkeiten, Home-Office im Angestelltenverhältnis bei Büro-tätigkeiten oder die Unterrichtsvorbereitung von Lehrerinnen und Lehrern.

In allen anderen Fällen ist immer die Genehmigung des Vermieters notwendig. Das gilt schon für den Fall, dass die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben und als Geschäftsadresse genutzt wird (BGH VIII ZR 149/13) oder wenn der Mieter zum Beispiel an drei Werktagen in der Woche für rund zwölf Schüler Gitarrenunterricht erteilt und es zu Lärmstörungen kommt (BGH VIII ZR 213/12). Das gilt auch bei sonstigem störenden Publikums- und Kundenverkehr, wie

- der Beschäftigung von Angestellten in der Wohnung des Mieters,
- der Unterhaltung zum Beispiel eines Makler- oder Ingenieurbüros oder
- dem Betrieb eines Kosmetik- oder Fußpflegestudios.

Auch die entgeltliche Betreuung von mehreren Kindern – im Beispiel fünf – als Tagesmutter ist als teilgewerbliche Nutzung verboten (BGH V ZR 204/11).

Wer ohne Erlaubnis des Vermieters in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachgeht, riskiert eine Abmahnung und möglicherweise Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache.

Unsere Rechtsberater informieren Sie gerne zu Fragen rund um das aktuelle Thema Home-Office. ■

## Mietrechtstipps

Nach dem Gesetz darf die Mietkaution, die Mieter und Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages vereinbaren können, höchstens drei Monatsmieten betragen. Dabei zählen nach Darstellung von Katrin Kroupová, Juristin beim Mieterverein Dresden, nur die reinen Netto- oder Grundmieten mit, nicht aber die Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen.

Die Obergrenze von drei Monatsmieten gilt unabhängig von der Art der Sicherheitsleistung, also sowohl bei der Barkautions-, dem Sparbuch-, der Wertpapierverpfändung und auch der Bürgschaft. Muss der Mieter nach der Absprache im Mietvertrag neben der Barkautions zusätzlich eine

Bürgschaft beibringen, werden beide Mietsicherheiten zusammengezählt. Auch dann darf die Obergrenze von drei Monatsmieten nicht überschritten werden.

Eine Ausnahme gilt nach Angaben der Mietrechtsexpertin dann, wenn die zusätzliche Bürgschaft dem Vermieter freiwillig angeboten wird und der Mieter hierdurch nicht besonders belastet wird. Gemeint sind zum Beispiel Fälle, in denen Eltern für ihre noch in der Ausbildung befindlichen Kinder dem Vermieter gegenüber bürgen.

Die typische Mietkaution ist aber die sogenannte Barkautions. Hier erhält der Vermieter die verein-

## Mietkaution

barte Mietsicherheit „bar“ oder auf sein Konto überwiesen. Der Vermieter muss dann das Geld „insolvenzfest“ auf einem Sonderkonto, einem sogenannten Mietkautionskonto, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Zinsen und Zinseszinsen, die während der Mietzeit anfallen, erhöhen die Mietsicherheit und müssen gegebenenfalls am Ende der Mietzeit zusammen mit dem Kautionsbetrag an den Mieter wieder ausgezahlt werden.

Es gibt für die Abrechnung der Kautions durch den Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses keine starre Frist, deren Länge ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig. In der Regel ist eine Frist von drei bis sechs Monaten ausreichend. Bei komplizierten Abrechnungsverhältnissen kann die Frist jedoch auch länger sein.

Jedenfalls muss der Vermieter dann abrechnen, wenn ihm bekannt ist, welche Ansprüche ihm aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter noch zustehen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 24. Juli 2019, Az. VIII ZR 141/17). ■