

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 DMB-Landesverband Sachsen auf die baldige konkrete Umsetzung der vielfältigen Maßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen. Die Staatsregierung muss jetzt schnell handeln und die Vorgaben des Vertrags erfüllen.

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 örtlichen 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. ■

Internationaler Aktionstag gegen Mietenwahnsinn

„Housing Action Day“ am 28. März – Demonstrationen auch in Leipzig und 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 Leipzig und Dresden, beteiligen sich Initiativen und Verbände an diesem Tag.

Die Mieterinnen und Mieter aus Leipzig, Dresden und ganz Sachsen sind eingeladen, sich am Aktionstag gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung zu beteiligen und gemeinsam für 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 Leipzig startet die Demonstration am 28. März 2020 um 14.00 Uhr auf dem Burgplatz, führt mit einem Zwischenstopp und einer Kundgebung zum Markt und endet am Richard-Wagner-Platz mit einer Abschlusskundgebung.

Darüber hinaus findet in Leipzig eine mieterpolitische Aktionswoche vom 23. bis 29. März 2020 statt.

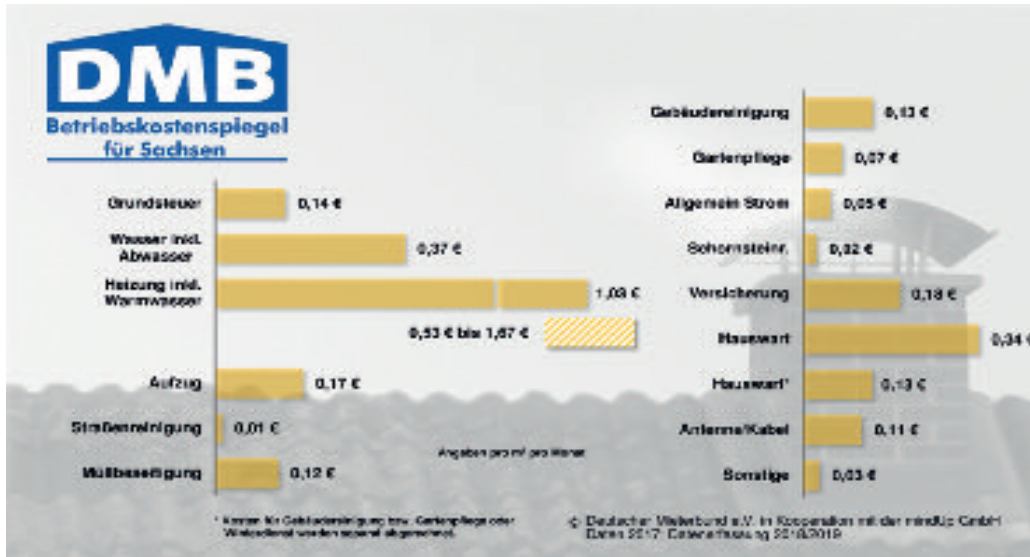
Auch in Dresden ist eine Aktionswoche geplant, die mit einer Kundgebung am 28. März 2020 ab 14.00 Uhr auf der Lingnerallee ihren Abschluss findet.

Weitere Informationen zum „Housing Action Day“ und der begleitenden mieterpolitischen Aktionswoche in Leipzig sind abrufbar unter [\[le.de\]\(http://le.de\) und \[www.housing-action-day.net\]\(http://www.housing-action-day.net\) In Dresden finden sie alle notwendigen Informationen unter <https://dresden.mietenwahnsinn-stoppen.de>](http://www.leipzigfueral-</p></div><div data-bbox=)



Neuer Betriebskostenspiegel veröffentlicht

Betriebskostenspiegel für Sachsen weist durchschnittliche Kosten für 15 Positionen aus



Der DMB Landesverband Sachsen veröffentlichte jetzt in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2017 den aktuellen Betriebskostenspiegel 2019 für Sachsen. Dem Betriebskostenspiegel liegen 6,139 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche zugrunde. Im Durchschnitt mussten Mieter tatsächlich 2,36 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 2,06 und 3,20 Euro je Quadratmeter und Monat und durchschnittlich 2,59 Euro je Quadratmeter und Monat. Nicht in jeder Betriebskostenabrechnung sind jedoch alle Betriebskostenarten enthalten. Im Vergleich dazu ist es beispielsweise in Leipzig teurer. Mieter müssen in der Messestadt im Durchschnitt 2,50 Euro je Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kommt

man hier auf durchschnittlich 2,68 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2017 stabil geblieben und liegen in Sachsen 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 starken Preisunterschieden 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 Daten 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 Woh-

nungssuchende, 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 Unterschiede 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 Ursachen für Mehrkosten sein. Der Landesverband Sachsen 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 Sachsen ist auf der Internetseite des DMB-Landesverbandes Sachsen www.mieterbund-sachsen.de unter der Rubrik Infos abrufbar. ■

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 benachteiligen 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.