

Mietervereine trotz Corona starke und verlässliche Ansprechpartner

Ein weiteres turbulentes Jahr geht zu Ende und mit der Coronakrise steht nicht nur die Wohnungspolitik in Deutschland und im Freistaat Sachsen vor großen Herausforderungen.

Nach der Bundestagswahl im September sind bisher keine konkreten Ergebnisse der ersten Gespräche zu Koalitionsverhandlungen zum Thema Wohnen bekannt. SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP haben bisher nur in den eigenen Programmen zentrale Fragen der künftigen Wohnungs- und Mietpolitik aufgelistet. Wie auch mit der Vorgängerregierung fehlen Antworten und konkrete Ideen für einen nachhaltigen Mieterschutz – kein gutes Zeichen für die Mieter!

Deshalb wird die Forderung eines breiten Bündnisses von Mieterschutzorganisationen, Gewerkschaften, Sozialverbänden und anderen Mieterorganisatio-



Anke Matejka

nen zur Einführung eines bundesweiten Mietensstopps immer drängender. Die Mieten sollen damit auf dem jetzigen Stand flächendeckend und bundesweit für die Dauer von sechs Jahren eingefroren werden.

Auch bei Wiedervermietungen braucht es strikte Oberwerte, zum

Beispiel durch die Umsetzung einer Mietpreisbremse in Sachsen. Der Landesverband Sachsen ist überzeugt, dass es sich um ein effektives Instrument zur Regulierung des Wohnungsmarktes handelt, und fordert die Staatsregierung auf, die angekündigte Umsetzung zum Januar 2022 un-

ter Berücksichtigung auf bereits ergangene Urteile zu anderen Landesverordnungen rechtssicher zu gestalten.

Liebe Mitglieder, auch 2022 müssen wir uns für unsere Rechte und Belange stark machen. Dieser Herausforderung werden sich im kommenden Jahr wieder die sächsischen Mietervereine und der Landesverband Sachsen stellen. Mit Rechtsberatung in Ihren Einzelfällen und wirksamer Unterstützung in allen Mietrechtsangelegenheiten stehen die sächsischen Mietervereine ihren Mitgliedern weiter gerne zur Seite.

Im Namen des Vorstandes des Landesverbandes bedanke ich mich bei den zahlreichen haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Vereinen und wünsche allen besinnliche Feiertage und ein gutes und erfolgreiches neues Jahr.

Ihre Anke Matejka,
Vorsitzende des DMB Landesverbandes Sachsen

16. Digitaler Sächsischer Mietertag

Am 9. Oktober 2021 waren die Vertreter der zehn Mietervereine Sachsens zum digitalen Landesverbandstag des DMB Landesverbandes Sachsen geladen.

Von den Büro- oder heimischen Bildschirmen aus folgten die Teilnehmer zuerst einem Grußwort von Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Er berichtete von den Sondierungsgesprächen mit den möglichen Koalitionspartnern einer Ampelkoalition. Siebenkotten erwartet zum Thema „Wohnen“ schwierige Koalitionsverhandlungen zwischen den drei sondierenden Parteien SPD, Grüne und FDP.

Bei den Themen Förderung des

sozialen Wohnungsbaus und Mietpreisbremse gibt es große Meinungsunterschiede. Auch für strengere Kriterien für Eigenbedarfskündigungen, Umwandlungsverbote und gesetzlich verankertes kommunales Vorkaufrecht wird es wahrscheinlich schwer, einen Konsens zu finden.

Allerdings signalisierte die FDP ein Interesse, die sogenannte „Teilklausivmiete“, „Teilwarmmiete“ oder auch „Warmmietenneutralität“ bei energetischen Sanierungen im Gesetz zu verankern. Das würde bedeuten, dass energetische Sanierungen nur zu einem kleinen Prozentsatz (Ziel ein bis zwei Prozent) auf die Mieter umgelegt werden könn-

ten. Die gesetzliche Grundlage, § 559 BGB, die eine Umlage von bis zu acht Prozent der Kosten erlaubt, wäre in diesem Fall endlich überwunden.

Laut Lukas Siebenkotten setzt sich der DMB als Ziel, dass im Koalitionsvertrag eine Arbeitsgruppe festgeschrieben wird, die mit einer festgeschriebenen Frist die Gesetzesvorhaben zum Thema Wohnen verbindlich und rechtssicher umsetzt.

Im Anschluss an Siebenkottens Ausführungen wurden unter Leitung der Vorstandsvorsitzenden Anke Matejka die Berichte des Vorstandes, der Kassenbericht und der Bericht der Finanzrevision vorgestellt und besprochen. Der alte Vorstand wurde

entlastet und ein neuer gewählt. Anke Matejka aus Leipzig übernimmt wieder den Vorsitz, Bettina Schneider (Plauen) und Jan Bröchler (Dresden) wurden als Stellvertreter gewählt. Petra Zähringer aus Leipzig fungiert als Kassenwartin. Als Revisorinnen wurden Marlies Böttger (Leipzig) und Sabine Friedel (Dresden) bestätigt.

Das langjährige Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin des Landesverbandes, Petra Becker aus Dresden, ging Ende Oktober 2021 in den wohlverdienten Ruhestand und stand nicht zur Wiederwahl. Sie wurde mit einem Blumengruß und Danksagungen herzlich verabschiedet. ■

Vogtländischer Mieterverein

Rechenschaftsbericht für 2019/2020



Der Vorstand des VMV e.V.: Bettina Schneider, RA Andreas Meier, Marlies Hager, Ina Hoier (v.l.)

■ Liebe Mitglieder,

2019 hatten wir 112 Neuaufnahmen, 2020 waren es 102. Corona zwang uns im Jahr 2020 und 2021 monatelang, von persönlichen Beratungen Abstand zu nehmen und telefonisch zu beraten. Es hat besser geklappt, als wir vermuteten.

Einige Mieter haben sich damit so weit angefreundet, dass sie es beibehalten, vorrangig sind das die Berufstätigen. Natürlich müssen dazu bei uns alle Mietunterlagen vorliegen. Es funktioniert aber nur, wenn die Technik gut arbeitet, nicht bei Telefonausfällen. Unsere älteren Mieter wollen lieber persönlich beraten werden, und das ist auch gut so. Menschliche Kontakte sind auch für uns wichtig.

Im persönlichen Gespräch lässt sich besser klären, was den Mietern am wichtigsten ist; Mimik erkennen, Blicke austauschen, manchmal auch trösten und beruhigen gelingen im persönlichen Kontakt besser. Das kann keine Internetseite leisten, aber wir.

Viele lesen im Internet einzelne Entscheidungen und Urteile und glauben, das Nonplusultra gefunden zu haben. Leider hat der Computer vorher nicht den Mietvertrag des Mieters vollständig gelesen, um sagen zu können, ob das Urteil für seinen Vertrag relevant ist.

Wir prüfen genau und können damit auch einschätzen, welche Rechtsprechung tatsächlich für die Mietsache zutrifft.

Zum 31. Dezember 2020 waren 589 Mitglieder länger als 15 Jahre Vereinsmitglied, dazu 470 Mieter länger als acht Jahre. Die Mieter schätzen es, dass auch außerhalb der Mietangelegenheit mal fünf Minuten länger zugehört wird. Man kennt sich über die Jahre und tauscht sich aus.

In den zwei Jahren gab es nur vier Klagen, dreimal haben Mieter ihre Kautions eingeklagt, einmal musste sich ein Mieter gegen Mieterhöhung wehren. Alle weiteren Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern konnten außergerichtlich geklärt werden.

In den zwei Jahren erfolgten 3.625 Beratungsgespräche mit unseren Mitgliedern. Davon wurde 2.173-mal zu Betriebskos-

ten und Heizkosten beraten, 293-mal zu Wohnungsmängeln/Feuchtigkeit, 282-mal zu Vertragsabschlüssen sowie neuen Mietverträgen, 297-mal zur Mieterkündigung, 136-mal zu Mietkaution und 95-mal zur Vermieterkündigung (Eigentümerwechsel, Kündigung wegen Sanierung, Umwandlung in Wohneigentum).

Zum Vergleich: 1999 gab es 51 Beratungsgespräche zu den Themen Kündigung wegen Eigenbedarfs und Kündigung wegen Modernisierung nach Erwerb des Hauses, 2009 waren es 32 Beratungen aus diesem Themenfeld und 2018 sieben.

Ein Mitglied beispielsweise traf es dabei gleich zweimal, nach Umzug und großen Investitio-

nen in die neue Wohnung wurde ihr erneut wegen Eigenbedarfs gekündigt, man einigte sich und zog aus, aber das Zuhause ist weg.

Beratungen zur Mieterhöhung (Vergleichsmiete) fanden 2019 130-mal statt, 2020 76-mal und dieses Jahr bisher bereits 102-mal. Zum Vergleich: 1999 waren es 35-mal und 2009 achtmal.

Unser lang vorbereiteter Mietergipfel zum Thema „Eigentumswohnanlagen und wie weiter mit Wohnen im Vogtland“ konnte nicht durchgeführt werden und musste eine Woche vor dem Termin coronabedingt abgesagt werden, da die Infektionen stark angestiegen waren.

Wir hatten eigentlich dazu die Bürgermeister des Vogtlandkreises eingeladen und wollten mit Immobilienmaklern aus der Praxis berichten, was uns die vielen Eigentumswohnanlagen in der Konsequenz beschern und wie es den Mietern dabei ergeht.

Aktuell sehen wir uns allerdings nicht in der Lage, eine so große Veranstaltung erneut selbst zu organisieren. Die vielen Stunden, die wir in der Vorbereitung dafür erneut aufwenden müssten, benötigen wir für die Beratungen der Rechtsfälle unserer Mitglieder. Wir haben feststellen müssen, dass die Beratungszeiten für die Mitglieder deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen, da die Probleme immer vielseitiger werden.

Wenn wir zurückschauen und vergleichen, wurden vor 20 Jahren bei Betriebskostenabrechnungen noch ein oder zwei Positionen falsch abgerechnet. Inzwischen liegt das Streitpotenzial in manchen Abrechnungen größerer Hausverwaltungen bei sechs bis sieben Positionen. Hier dauert es auch länger, die Einwände zu bearbeiten, Rechnungen zu prüfen und vernünftige Vorschläge für Vergleichsabschlüsse herauszuarbeiten.

Im August 2020 trafen wir uns mit Caren Lay, stellvertretende Vorsitzende der Linksfraktion im

Bundestag, sowie mit Janina Pfau und Elke Jacob. Sie fragten im Mieterverein an, wie es in der Praxis aussieht und welche Probleme auftreten. Wir sprachen über Belegungsrechte für Wohnungen und den zunehmenden Verkauf von städtischen Wohnungen sowie über die Frage, wer kontrolliert die Sozialchartas, die bei den Verkäufen teilweise in die Verträge eingearbeitet werden, und was passiert durch die Heizkostenabrechner. So haben wir in Zügen erläutert, weshalb die Warmwasser-Einzelversorgung, beispielweise mittels Boilern oder Elektro- oder Gasdurchlauferhitzern, ökonomisch und ökologisch vorteilhaft für Mieter, Vermieter und die Umwelt ist.

Obwohl das Thema Wohnen nun auch endlich in der Öffentlichkeit mehr wahrgenommen wird und Presse, Rundfunk und Fernsehen darüber berichten, wie Wohnungsnot zunimmt und es so nicht weitergehen kann, hat sich nur wieder DIE LINKE der Stadt Plauen bei uns zu bestimmten Wohnungssituationen informiert. Vor der Bürgermeisterwahl in Plauen zählten wir nur eine einzige Anfrage der Kandidatin Sylvia Queck-Hähnel, die um ein Gespräch bat, um zu erfahren, wo nach unserer Einschätzung die Probleme liegen.

Wir haben uns an der Neuarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes beteiligt und versucht, unsere Erfahrungen einfließen zu lassen. Lobend muss man hierbei erwähnen, dass die Vorlagen, die die Stadtverwaltung selbst erstellt hatte, sehr gut ausgearbeitet und begründet waren. Nicht nur die ursprünglichen statistischen Auswertungen, sondern auch die Vorschläge der Anwesenden wurden rasch und verständlich eingearbeitet. Vielen Dank dafür.

Abermal ehrlich, die Konstellation ist nicht ganz passend, wenn ein einziger Mietervertreter, der die Interessen der Mieter der Stadt Plauen vertreten soll, zahl-

reichen Großvermietern und Hausverwaltungen am Tisch gegenüber sitzt. Der Interessenausgleich bleibt dabei auf der Strecke.

Zahlreiche Gespräche mit größeren, aber auch kleineren Hausverwaltungen wurden im Jahr 2019 und 2020 geführt, um mit Vergleichsabschlüssen in Objekten, wo wir mehrere Mitglieder haben, zur schnelleren Klärung der Abrechnungen zu kommen. Wir möchten nochmal darauf hinweisen, dass die Mieterzeitung inzwischen auch auf Wunsch der Mieter per Mail zugesendet werden kann, wenn diese uns schriftlich bestätigen, dass es vom Mieter ausdrücklich gewünscht wird. Dies spart nicht nur Kosten, sondern vor allem auch Papier und schont die Umwelt.

Gesetzliche Änderungen

Als Interessenvertreter der Mieter wenden wir uns auch mit Vorschlägen an Politik oder die Ministerien, Land und Bund. Beispielsweise zu Vorschlägen zur Energieeinsparung oder Änderung der Heizkostenverordnung. Wir haben hier beispielsweise zum Referentenentwurf der Bundesregierung vom 10. März 2021 Stellung genommen. Flächendeckende Funkzähler halten wir für Energieverschwendung im großen Ausmaß und teuer für die Mieter. Auch gegen gesetzliche Vorgaben der EU kann man in Widerspruch gehen, wenn man es mit den Wirklichkeiten begründet.

Die Lobby der Heizkostenabrechner setzt sich durch ohne großen Widerstand. Wo bleibt dieser? Die Bundesregierung sollte doch endlich in die Beratungen zu solchen Gesetzesänderungen auch Praktiker, die aus den Abrechnungen direkt erfahren, wie Änderungen der Heizkostenverordnungen umgesetzt werden, an den Tisch holen.

Unsere Erfolge

Als ein Erfolg steht für uns an ers-

ter Stelle die geringe Anzahl von Klagen unserer Mitglieder. Bei einer Vielzahl von Widersprüchen zu Betriebskostenabrechnungen erreichen wir mit entsprechenden Abschlüssen häufig Korrekturen für größere Wohnungen in Höhe von 300 bis 600 Euro. In einem Fall (Korrektur wegen überhöhten Mietzins) ergab sich eine Rückerstattung von über 4.000 Euro an den Mieter. Der überwiegende Teil der geprüften Mieterhöhungserklärungen ist schon aus formalen Gründen unwirksam. Abgesehen davon, dass manche mit ihren Forderungen übertreiben.

Es ist als Erfolg zu verbuchen, wenn ein Mieter mit seinem Vermieter wieder ins Gespräch kommt und damit alte Streitigkeiten beigelegt werden können. Dies ist erst recht der Fall, wenn man in einem Haus wohnt und man dann wieder normal miteinander sprechen kann.

Wir danken unseren Mitgliedern für die lange Treue, nur zusammen sind wir stark. Wir danken den Vermietern, die kooperationsbereit sind und wie wir um gute Lösungen ringen.

Dank an alle ehrenamtlichen Helfer und Mitstreiter, die mit ihrem Fleiß und ihrem freiwilligen unentgeltlichen Einsatz dafür sorgen, dass unser Verein gut läuft.

Besonderer Dank gilt hier Bettina Schneider, Andreas Meier und Ina Hoier wie auch unseren Mitstreitern der Revision, Andrea Graupner, Annerose Evert und Gerd Henske.

Danke den Mitarbeitern der „Freie Presse“ sowie des „Vogtland-Anzeigers“, die uns in den vergangenen zwei Jahren behilflich waren, so manch ein Problem an die Öffentlichkeit zu bringen und natürlich auch unserer Bürokratie Regina Hergert, die die Anmeldung, das Telefon und das Sekretariat inzwischen seit 20 Jahren meistert.

Vielen Dank.

**VMV e.V. Vorsitzende
Marlies Hager**

Informationen des Vogtländischen Mietervereins e.V.

Mitgliederversammlung

Am 22. September 2021 führten wir unsere Mitgliederversammlung durch. Die bisherigen Vorstandsmitglieder sowie alle Revisoren wurden in ihrem Amt bestätigt und für die kommenden vier Jahre wiedergewählt. Im Februar 2021 wurde der Verein 30 Jahre alt. Aus diesem Anlass luden wir unseren neuen Oberbürgermeister als Gast ein. Vorab baten wir ihn schriftlich um Stellungnahme zu drei Punkten:

- Keine weitere Neubildung von Eigentumswohnanlagen.
- Kein Verkauf von Grund und Boden aus kommunalem Eigentum (wie WBG Plauen mbH), es sei denn, es geht um die Bildung von genossenschaftlichem Wohneigentum in eigener Hand oder um den Zusammenschluss

von WBGs im Umland oder privaten kleinen Mieterinitiativen.

● **Mieteinnahmen der WBG Plauen mbH** sollen ausschließlich für Instandhaltung und Instandsetzung im eigenen Bestand oder für sozialen Neubau verwendet werden, nicht für andere kommunale Aufgaben. Auch unsere Urenkel sollen sich Wohnen in Plauen leisten können.

Die Antwort fiel knapp aus: „Es ist gut, so wie es ist.“ Wir hoffen, dass sich diese Ansicht zeitnah ändert, bei allen politischen Kräften. Stoppt den Verkauf unseres Landes!

Wer Interesse am Tun der letzten 30 Jahre im Verein hat, kann sich in unserem Wartezimmer am Albertplatz 4 in Plauen an unserer Ereigniswand informieren.

Im kommenden Jahr wird eine

Beitragsanpassung unumgänglich sein. Steigende Mindestlöhne, Erhöhungen bei monatlichen Ausgaben für Energie, Software, PC-Programmen usw. können mit Einsparungsversuchen und energischen Verhandlungen

nicht abgefangen werden. Aktuell wird dazu im Vorstand noch diskutiert und abgewogen. Sobald ein Beschluss vorliegt, werden wir auf unserer Internetseite zur geänderten Gebührenordnung informieren. ■

Jahreshauptversammlung des Mieterschutz-Vereins Oberlausitz/Niederschlesien

Beitragserhöhung

■ **Liebe Mitglieder,** wie bereits bei der Jahreshauptversammlung in der Diskussion ausgeführt, ist auch unser Mieterverein dem allgemeinen Kostendruck ausgesetzt. So wurden die Portokosten in den letzten Jahren mehrfach erhöht. Sowohl die Strom- als auch die Brennstoffkosten stiegen in den vergangenen Jahren erheblich und weitere Steigerungen wurden durch die Regierung bereits beschlossen.

Hinzu kommt die Mindestlohnregelung, durch die sich unsere Arbeitgeberabgaben automatisch erhöhen. Nur aufgrund der umsichtigen Büroorganisation ist es uns in den vergangenen 16 Jahren gelungen, den Beitrag unverändert beizubehalten. Dies können wir nunmehr auch nicht mehr mit Einsparungen kompensieren.

Diese Möglichkeit haben aber alle Mitglieder. Denn weiterhin gilt die Regelung: Jedes Mitglied erhält für jedes neu geworbene Mitglied 20 Euro.

Aus diesem Grund wurde in der Jahreshauptversammlung am 15. September 2021 eine Beitragserhöhung auf 75 Euro/Jahr einstimmig beschlossen.

Folgende Beitragssätze gelten daher ab 1. Januar 2022:

Beitrag Jahresmitgliedschaft:

75 Euro

Beitrag Sozialmitgliedschaft:

45 Euro

Aufnahmegebühr: 5 Euro

Bei erteilter Einzugsermächtigung erfolgt die Berücksichtigung der Beitragshöhe automatisch. Selbstzahler beachten bitte die Beitragsänderung.

**Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand**

Informationen des Vogtländischen Mietervereins e.V.

Schließzeit und Beratung unter Corona, Schließzeit Neujahr

Liebe Mitglieder,

unser Büro ist im Dezember letztmalig erreichbar am Mittwoch, den 22. Dezember 2021 bis 12.00 Uhr. Im neuen Jahr sind wir erreichbar ab Mittwoch, den 5. Januar 2022 ab 14.00 Uhr.

Während der Schließzeit bitten wir von Anfragen sowie der Zusendung von Unterlagen abzusehen, da das Büro in der Zeit wegen Betriebsruhe nicht besetzt ist.

Aufgrund der steigenden Coronazahlen gilt aktuell seit dem 8. November 2021 auch in unseren Räumen die 2G-Regel, das heißt, Zutritt erhalten nur Geimpfte und Genesene mit Nachweis. Die Beratungen finden vorrangig telefonisch statt.

Ihr Vorstand



Foto: imago images/blickwinkel