



Büros der Vonovia in Dresden

Seit Herbst 2019 nutzen mehrere Mitglieder die Möglichkeit der gerichtlichen Geltendmachung ihres Belegrechts, um Klärung hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung des Großvermieters Vonovia zu erlangen. In diesen Angelegenheiten liegen nunmehr die ersten – allerdings zum Teil gegensätzlichen – Urteile des Amtsgerichts Dresden vor.

Gegen die Urteile, die den Anspruch der Mieter verneinen, wurde durch die Mieter Berufung beim Landgericht Dresden eingelegt. Diese Verfahren laufen und sind bisher noch nicht

Vonovia Aktueller Stand der Verfahren zum Thema Betriebskostenabrechnungen

durch ein rechtskräftiges Urteil abgeschlossen.

Der Mieterverein Dresden ist überzeugt, dass Mieter das Recht haben, Einsicht in alle der Abrechnung zugrunde liegenden Belege, auch z.B. den Hauswartzvertrag einer Tochtergesellschaft, zu erhalten und Kürzungen u.a. bei der Position Hauswart/Objektbetreuer möglich sind.

In einer Entscheidung vom 26. April 2019 bestätigt das Amts-

gericht München (Az. 461 C 21735/17) unsere Rechtsauffassung. Dieses Urteil wurde vom Landgericht München (Az. 31 S 7015/19) am 14. Mai 2020 bestätigt.

Beide Gerichte führen in ihren Entscheidungen aus, dass ein Vermieter grundsätzlich keinen Gewinn aus Betriebskosten generieren darf, wenn mit dem Mieter Vorauszahlungen vereinbart sind. Da bei der Vonovia SE

und der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH ausreichende personelle und wirtschaftliche Verflechtung vorliegen und diese Firmen quasi als ein Unternehmen anzusehen sind, erstreckt sich die Belegensicht gerade auch auf sämtliche Rechnungsunterlagen der Tochtergesellschaft. Inwieweit Gewinn erwirtschaftet wird, kann nach Ansicht des Gerichts sonst auch nicht geprüft werden. Gegebenenfalls ergeben sich daraus in allen durch die Tochtergesellschaft ausgeführten Dienstleistungen weitere Kürzungsmöglichkeiten für die Mieter.

Das Landgericht München weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass zunächst Belegensicht vorgenommen werden muss, eine sofortige Kürzung ohne die Forderung, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen und zu prüfen, ist nicht möglich.

Die Vonovia ist weiterhin der Auffassung, dass weder eine Kürzung oder Zurückbehaltung bei den Kosten der Position Hauswart/Objektbetreuer noch bei den übrigen aufgeführten Positionen möglich ist. Aus diesem Grund wurde gegen das Urteil des Landgerichts München Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt. Sobald dessen Grundsatzzentscheidung vorliegt, wird der Mieterverein Dresden darüber informieren. ■

In eigener Sache

Rechtsschutzversicherung – Adressänderungen immer mitteilen!

■ Liebe Mitglieder, Ihre Vollmitgliedschaft im Mieterverein Dresden und Umgebung umfasst neben der kostenlosen mündlichen Rechtsberatung durch Juristen und der Übernahme von erforderlichem Schriftverkehr mit der Vermieterseite auch eine Prozesskostenrechtsschutzversicherung.

Die Rechtsschutzversicherung schützt Sie vor den finanziellen Risiken mietrechtlicher Auseinandersetzungen mit Ihrem Vermieter vor Gericht. Dafür hat der Mieterverein Dresden einen Gruppenvertrag mit der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG abgeschlossen. Die Versicherung übernimmt Gerichtskosten und gesetzliche Vergütungen Ihres Anwalts gemäß der Versicherungsbedingungen. Auch die Kosten für den Anwalt Ihres Vermieters werden

übernommen, wenn Sie diese bezahlen müssen. Lediglich eine Selbstbeteiligung in Höhe von 100 Euro ist in diesem Fall von Ihnen zu übernehmen.

Versichert sind Kosten für die gerichtliche Wahrnehmung Ihrer Interessen aus Ihrem dem Mieterverein gemeldeten Wohnungsmietverhältnis für die von Ihnen selbst bewohnte Wohnung. Aus diesem Grund ist die Aktualität Ihrer Angaben, insbesondere der Anschrift Ihrer Wohnung, wichtig!

Bitte prüfen Sie, ob Sie uns über Ihren letzten Umzug und Ihre neue Adresse informiert haben. Ist dies nicht der Fall oder sind Sie unsicher, kontaktieren Sie uns bitte nochmals mit Ihren aktuellen Daten zum Abgleich mit den Angaben zu Ihrer Mitgliedschaft.

Weitere Informationen zum Umfang der Mietrechtsschutzversicherung finden Sie im Merkblatt zur Rechtsschutzversicherung auf unserer Internetseite unter der Rubrik Mitgliedschaft/Dokumente zur Mitgliedschaft. Sie können auch jederzeit die Mitarbeiterinnen der Mitgliederverwaltung mit Rückfragen unter 0351/86 64 55 telefonisch kontaktieren.

Über 1.000 Wohnungen nicht für Mieter nutzbar

Landesregierung soll Zweckentfremdungsverordnung beschließen

Am 9. Juni 2020 veröffentlichte die Landeshauptstadt Dresden ein Gutachten, aus dem hervorgeht, dass insbesondere im Innenstadtdistrikt bis zu 1.300 Wohnungen nur von Feriengästen als Unterkünfte genutzt werden. Damit fehlen diese Wohnungen, die z.B. in der Altstadt bis zu 3,6 Prozent des Bestands ausmachen, dem angespannten Wohnungsmarkt. Mieter werden aus ihren Dauermiet-

verhältnissen und vertrauten Vierteln oft durch Kündigungen verdrängt. Die strukturelle Leerstandsquote beträgt derzeit nur 1,7 Prozent.

„Dieser Zustand ist unhaltbar“, sagt Peter Bartels, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins Dresden. „Wir fordern die Landeshauptstadt auf, der Staatsregierung diese Zahlen vorzulegen und schnellstmöglich darauf zu drängen, dass die im Koalitions-



Peter Bartels

vertrag versprochene Zweckentfremdungsverordnung beschlossen wird.“

Da es ausreichend Unterkünfte im Beherbergungsgewerbe, d.h. in Hotels, Hostels oder Pensionen, in Dresden gibt, besteht kein sachlicher Grund zu tolerieren, dass diese vielen Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Eine Zweckentfremdungsverordnung verbietet eine Nutzung von Wohnraum für anderes als Wohnzwecke, z.B. als Ferienwohnung. Gemeinden mit Zweckentfremdungsverboten können Eigentümern, die gegen die Verordnung verstoßen, einerseits Bußgelder auferlegen und sie andererseits verpflichten, die Wohnungen wieder Mietern zur Dauernutzung zur Verfügung zu stellen. ■

VORSICHT FALLE !

Angebliche Anrufe von Mieterverein oder Mieterschutzbund – bitte Umsicht bei der Herausgabe von persönlichen Daten!

In den vergangenen Wochen häuften sich die Meldungen von Mitgliedern und Mietern, dass sie Anrufe von einer Mobilfunknummer 0163/88 95 49 9 erhielten. Der Anrufer gab sich dabei als Mitarbeiter des Mietervereins oder des Mieterschutzbundes aus und erklärte, dass nach Prüfung der Betriebskostenabrechnung die Mieter Geld vom Vermieter zurückerhalten würden. Ebenso wurde – von wahrscheinlich demselben Anrufer – versucht, von anderen Personen Angaben zur Woh-

nung und zu deren Mietzahlungen zu erhalten.

Eine solche von den Mietern beschriebene Person ist nicht für den Mieterverein Dresden und Umgebung tätig. Durch unseren Verein erfolgen grundsätzlich keine derartigen „Lockanrufe“, um private Angaben von Mietern zu erhalten.

Der Mieterverein Dresden erstattete Strafanzeige und bittet alle Mieter, bei der Herausgabe von persönlichen Daten und Kontaktangaben am Telefon sehr vorsichtig zu sein. ■

In eigener Sache

Erweiterung des Angebots der telefonischen Kurzauskunft

■ Liebe Mitglieder, gerade aufgrund der Einschränkungen der letzten Monate erreichen uns mehr und mehr kurze telefonische Anfragen zu mietrechtlichen Sachverhalten. Aus diesem Grund wird ab dem 20. Juli 2020 die telefonische Kurzauskunft zukünftig auch Montagnachmittag in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr erreichbar sein. Während der telefonischen Kurzauskunft erreichen Sie unter der Nummer 0351/86 64 55 5 einen unserer Rechtsberater für „eine kurze mietrechtliche Frage und eine Antwort“.

In eigener Sache

Umstellung des Abonnements der MieterZeitung von Papierversand auf Online-Bezug ab 1. Januar 2021

Liebe Mitglieder,

wie Sie wissen, arbeitet bereits das Büro des Mietervereins Dresden und Umgebung weitestgehend papierlos. Die vorausschauende Digitalisierung und die Arbeit mit elektronischen Akten ist auch ein Beitrag in Richtung Nachhaltigkeit.

Diesen Weg der Schonung natürlicher Ressourcen möchten wir weitergehen und haben uns daher entschieden, den Versand der MieterZeitung zum Ende des Jahres 2020 möglichst vollständig auf den elektronischen Versand der Online-Ausgabe umzustellen.

Mit diesem Schritt können wir neben dem Klima- und Umweltschutz auch Kosten reduzieren und damit weiterhin Ihre Mitgliedsbeiträge stabil halten.

Wir bitten alle Mitglieder, uns auf diesem Weg zu unterstützen. Bitte teilen Sie uns dafür eine E-Mail-Adresse mit, an die Ihnen die Onlineausgabe der MieterZeitung künftig zugesendet werden kann.

Haben Sie keine E-Mail-Adresse, können Sie selbstverständlich auch weiterhin die Papierausgabe der MieterZeitung zugestellt bekommen. Ist dies Ihr Wunsch, bitten wir Sie, uns dies ausdrücklich bis spätestens 31. Dezember 2020 mitzuteilen.

Bitte teilen Sie uns auch mit, wenn Sie die MieterZeitung weder als Onlineausgabe noch in Papierform wünschen. Vielen Dank!