



**Anke Matejka, Vorsitzende
des Deutschen Mieterbundes
Landesverband Sachsen**

Der aktuelle Entwurf für die Reform des Mietrechts stößt beim Mieterbund Sachsen auf Ablehnung. Die Überlegungen des Bundesjustizministeriums lieferten lediglich Scheinlösungen für Scheinprobleme und würden bei einer Umsetzung für eine Benachteiligung der Mieter sorgen. „Die hier vorgestellten Maßnahmen sind nicht durchdacht und führen auch nicht zu einem besseren Miteinander zwischen Mieter und Vermieter“, sagt Anke Matejka, Vorsitzende des Mieterbundes Sachsen.

Im Mittelpunkt der Kritik steht unter anderem die Überlegung, dass zukünftig der Mieter bei energetischen Sanierungen die Miete erst mindern darf, wenn die Baumaßnahmen länger als drei Monate andauern. „Damit schafft die Bundesregierung ein Grundrecht für Verbraucher teilweise ab. Egal, ob im Kaufrecht, Reiserecht oder bei Handwerkerverträgen – niemand muss 100 Prozent zahlen, wenn er nicht die volle Leistung erhält. Baulärm, Dreck und zugehangene Fenster sollen aber erst nach drei Monaten minderungsfähig sein, dass passt nicht zusammen“, so Matejka. Sie bezweifelt, dass für die Investitionsentscheidung eines Eigentümers das Mietminderungsrecht irgendeine Rolle spielt: „Wenn in einem zu modernisierenden Zehnfamilienhaus tatsächlich

Angedachte Reform des Mietrechts ist unbrauchbar



Haus eingerüstet, Arbeiten zur Wärmedämmung, Einbau neuer Fenster, Modernisierung der Heizung – nach dem Willen der Bundesregierung künftig drei Monate lang kein Anlass zur Mietminderung

zwei Mietparteien die Miete um 20 Prozent kürzen sollten, wäre das bei einer durchschnittlichen Miete von 600 Euro ein Betrag von 240 Euro im Monat. Davon macht kein vernünftig denkender Eigentümer Investitionen in Höhe von 100.000 Euro oder mehr abhängig.“

Als ebenfalls unpassend wird der Vorschlag zur Neuregelung der Härtefallprüfung gewertet. Demnach soll nicht mehr wie früher eine Prüfung nach einer unzumutbaren wirtschaftlichen Härte für den Mieter vor den Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden, sondern erst nach Abschluss der Bauarbeiten. „Gerade in den ostdeutschen Bundesländern, in denen bekanntlich die Einkommenssituation vieler Haushalte angespannt ist, macht eine vorherige Prüfung durchaus Sinn. Es ist niemandem geholfen, wenn der Mieter erst die Baumaßnahmen ertragen muss sowie bei einer Bauzeit unter drei Monaten nicht mindern darf und sich im Anschluss ergibt, dass die vorgesehene Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung von

ihm nicht mehr getragen werden kann“, erklärt die Mietrechtsexpertin.

Als völlige Scheindiskussion bezeichnet der Mieterbund Sachsen die Überlegungen zum Thema Mietnomaden. Hierbei schlägt die Bundesregierung vor, dass der Vermieter zukünftig verlangen kann, dass während eines laufenden Gerichtsverfahrens die monatliche Miete vom Mieter hinterlegt werden muss. Dadurch solle ein wirtschaftlicher Schaden abgewendet und letztendlich ein Räumungsurteil ermöglicht werden. Matejka: „Hier kann man deutlich erkennen, wie weit die Bundesregierung von der Realität entfernt ist. So bewegen sich die Fälle für Mietnomadentum im Promille-Bereich. Zudem

schafft der Gesetzesentwurf bei dieser Problematik überhaupt keine Lösungsansätze. Bis es zu einem Gerichtsverfahren kommt, hat der Mietnomade seine Miete bereits mehrfach nicht bezahlt und wird es auch dann nicht tun. Zudem verpufft die Androhung einer Räumungsklage im Nirgendwo, weil der Mietnomade – wie der Name schon sagt – längst abgetaucht und weitergezogen ist.“ Generell müsse also noch einmal deutlich nachgearbeitet werden. „Die Mietrechtsreform darf nicht zum Nachteil von Mietern geändert werden und muss sich an der Wirklichkeit messen lassen. Beides können wir bisher nicht erkennen“, so die Vorsitzende des Sächsischen Mieterbundes. ■

Mieterverein Meißen Beratungsstelle Wilsdruff

Ab Februar 2012 bietet der Mieterverein Meißen seinen Mitgliedern in der Region Wilsdruff wieder eine Beratungsmöglichkeit vor Ort an: an jedem dritten Montag im Monat von 14.00 bis 17.00 Uhr in 01723 Wilsdruff OT Kesselsdorf, Steinleite 8. Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0 35 21/45 36 02 oder per E-Mail unter sekretariat@mieterverein-meissen.de.

Mietervereine Freiberg und Leipzig haben fusioniert

Nach mehr als zwei Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit des Mietervereins Freiberg in Mittelsachsen und des Mietervereins Leipzig gehen die Vereine seit dem 1. Januar 2012 einen gemeinsamen Weg. Die Mitgliederversammlungen beider Vereine haben im November vergangenen Jahres einstimmig die Fusion beschlossen.

Der Freiburger Mieterverein mit rund 1.150 Mitgliedern entschloss sich zu diesem Schritt, um auch zukünftig seinen Mitgliedern eine gute Betreuung und Vertretung zu sichern und das Leistungsangebot auszubauen. Beim Vorstand des Leipziger Mietervereins mit circa 15.500 Mitgliedern stieß man vor zwei Jahren nicht nur auf offene Oh-

ren für die Sorgen des kleineren Vereins, sondern fand mit ihm auch einen leistungsstarken Partner, der bereit war, zu helfen. Gemeinsam wurden die Öffentlichkeits- und mieterpolitische Arbeit sowie die Rechtsberatung qualitativ und quantitativ ausgebaut.

Seit Januar 2012 wird nunmehr unter dem Namen des Mietervereins Leipzig die Arbeit der Freiburger Kollegen fortgeführt. Die bisherige Vorsitzende des Mietervereins Freiberg, Petra Zähringer, arbeitet ab sofort im Leipziger Vereinsvorstand mit. Vor Ort treffen die Mitglieder auf bekannte Ansprechpartner:

● Um Mitgliederangelegenheiten kümmert sich nach wie vor Marlies Böttger.

● Die Rechtsberatung in Freiberg wird von Rechtsanwältin Petra Zähringer und von Anke Matejka durchgeführt.

● Helmut Hantschmann ist als Rechtsberater in Brand-Erbisdorf tätig.

Neu ist die Möglichkeit der telefonischen Kurzauskunft von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 bis 9.00 Uhr. Zusätzlich zu den bisherigen Geschäftszeiten ist das Beratungszentrum Freiberg jetzt auch am Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr geöffnet. Die wichtigsten Informationen im Überblick:

Beratungszentrum Freiberg, Bebelplatz 3, 09599 Freiberg,

Telefon: 0 37 31/2 29 81, Fax: 0 37 31/24 48 83

Geschäftszeiten seit dem 1. Januar 2012: Montag von 9.00 bis 13.00 Uhr, Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr, Mittwoch von 10.00 bis 14.00 Uhr, Donnerstag geschlossen und Freitag von 9.00 bis 13.00 Uhr

Rechtsberatung nach Terminvereinbarung: Montag, Mittwoch und Donnerstag unabhängig von den Geschäftszeiten Außenstelle Brand-Erbisdorf: Jeden ersten und dritten Mittwoch im Monat von 14.00 bis 18.00 Uhr in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 10 in Brand-Erbisdorf (hinter Rewe) ■

AKTUELLES URTEIL

Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Seit Inkrafttreten des Dresdner Mietspiegels 2010 hat die Gagfah, die 2006 den städtischen Wohnungstand übernommen hatte, umfassend von der Möglichkeit der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete Gebrauch gemacht. Das Unternehmen schreckte auch nicht davor zurück, die Zustimmung der Mieter zur Mieterhöhung auf dem Klageweg zu erwirken. Das ist zwar eine gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, wenn sich die Vertragspartner nicht einigen können. Bei der Gagfah scheint es aber in einigen Fällen ums Prinzip zu gehen, so auch im Folgenden.

Gestritten wurde hier um einen Bagatellbetrag von 3,46 Euro pro Monat. Schon dies sagt etwas über die Klagebereitschaft des Unternehmens aus.

Nachdem der Mieter bereits eine Teilzustimmung zur Mieterhöhung erteilt hatte, wurde über die Frage gestritten, ob es sich beim Wohnzimmer der WBS-

70-Wohnung um ein Durchgangszimmer handelt. Die Tatsache, dass die abgeschlossene Küche nur durch das Wohnzimmer hindurch erreicht werden könne, qualifiziere das Wohnzimmer eindeutig als Durchgangszimmer und wirke sich somit wohnwertmindernd aus, urteilte das Amtsgericht Dresden. In seiner Klageschrift hatte der Prozessbevollmächtigte der Gagfah außerdem unterstellt, dass von Seiten des Mieters überhaupt noch keine wirksame Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen vorläge. Dies sah das Amtsgericht Dresden anders, da der Mieter zweimal schriftlich seine Teilzustimmung zur Mieterhöhung erteilt und diese höhere Miete auch fristgerecht bezahlt habe.

„Unsere in der Beratung gegenüber dem Mieter vertretene juristische Auffassung wurde vom Gericht voll und ganz bestätigt“, freut sich der Vereinsvorsitzende Peter Bartels. ■

Mieterverein Chemnitz Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Chemnitz findet am Dienstag, den **10. April 2012**, 18.00 Uhr, im Georg-Landgraf-Haus, Dresdner Straße 38 a (Sonnenbergterrassen) in Chemnitz, statt.

TAGESORDNUNG:

1. Eröffnung/Begrüßung
2. Vortrag zu aktuellen Themen (Stadtentwicklung/neuer Mietspiegel)
3. Bericht des Vorstandes
4. Kassenbericht
5. Bericht der Finanzrevision
6. Aussprache zu den Berichten
7. Beschlussfassung zur Ergänzung und Änderung des Statuts Paragraph 4 (Die vorgesehenen Änderungen liegen in der Geschäftsstelle aus.)
8. Entlastung des Vorstandes
9. Schlusswort des Vorsitzenden

Zur Mitgliederversammlung werden die Mitglieder gebeten, ihre Mitgliedsausweise mitzubringen.

Der Vorstand

Mieterverein Chemnitz Mitgliedsbeitrag im Februar fällig

Chemnitz - Im Februar 2012 ist die Zahlung des Jahresbeitrages wieder fällig. Der Mieterverein Chemnitz bittet um fristgerechte Überweisung auf das Konto des Vereins (Kontonummer: 300 434 231, BLZ: 870 962 14, Volksbank Chemnitz). Bitte geben Sie auf der Überweisung Ihre Mitgliedsnummer an.

Mitglieder, die am Einzugsverfahren teilnehmen, werden gebeten, Kontoänderungen rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus bittet der Mieterverein Chemnitz Mitglieder, die umgezogen sind, unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.