

Mieterschutz im Vogtland neu aufgestellt – aus zwei Vereinen wird ein stärkeres Angebot

Das Beratungsangebot im Vogtland wird gesichert und ausgebaut. Der Vogtländische Mieterverein Plauen e.V. verschmilzt mit dem Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Für die Mitglieder in Plauen ändert sich das Wichtigste nicht: Die Beratungsstelle vor Ort bleibt erhalten. Auch die bekannten Mitarbeiterinnen bleiben Ansprechpartnerinnen für die Mitglieder. Niemand muss also für eine Beratung nach Dresden fahren. Zugleich entstehen neue Möglichkeiten: Die Außenstel-

le in Plauen kann gründlich modernisiert werden. Die Arbeit im Hintergrund kann gemeinsam organisiert werden. Das entlastet die Beratung vor Ort und schafft mehr Spielraum für die Betreuung der Mitglieder.

Hinzu kommt: Die Mitglieder in Plauen können künftig auch die deutlich erweiterten Öffnungszeiten des Mietervereins Dresden nutzen. Dort ist die Geschäftsstelle montags bis donnerstags länger erreichbar. Zusätzlich stehen die telefonische Beratung und die Online-

beratung zur Verfügung.

Damit wird aus zwei Vereinen ein stärkeres Angebot. Die Nähe in Plauen bleibt. Die größere Struktur in Dresden sorgt dafür, dass Beratung, Verwaltung und Erreichbarkeit besser ineinandergreifen.

Für die Mitglieder bedeutet das ganz praktisch: Die vertraute Beratung bleibt vor Ort. Gleichzeitig gibt es künftig mehr Wege, Hilfe zu bekommen – persönlich in Plauen, telefonisch oder online über Dresden. ■

Betriebskostenabrechnung: Jetzt beginnt die Prüfzeit

Im August möchte sich kaum jemand mit Heizkosten beschäftigen. Draußen ist es warm, die Fenster stehen offen und der Winter scheint weit weg. Doch beginnt jetzt die Zeit, in der viele Mieterinnen und Mieter ihre Betriebskostenabrechnungen erhalten. Für Vermieter läuft eine Frist: Die Abrechnung für 2025 muss spätestens bis 31. Dezember 2026 zugehen. Kommt sie später, können Vermieter in der Regel keine Nachzahlung verlangen. Viele Abrechnungen werden daher im Sommer oder Herbst verschickt. Wer nachzahlen soll, sollte das nicht vorschnell tun, es passieren immer wieder Fehler.

Der erste Blick sollte auf fünf Punkte fallen:

1. Stimmt der Abrechnungszeitraum?
2. Ist die Abrechnung rechtzeitig angekommen?
3. Wurden alle Vorauszahlungen berücksichtigt?
4. Dürfen die abgerechneten Kosten überhaupt auf die Mieter umgelegt werden?
5. Ist der Anteil für die eigene Wohnung nachvollziehbar berechnet?

Die Fragen klingen einfach, in der Praxis sind sie es oft nicht. Abrechnungen enthalten viele Zahlen, Umlageschlüssel und Kostenarten. Manchmal sieht

eine Abrechnung ordentlich aus, obwohl einzelne Positionen nicht stimmen.

Umlagefähig oder nicht?

Besonders wichtig ist der Unterschied zwischen umlagefähigen Betriebskosten und nicht umlagefähigen Kosten des Vermieters. Betriebskosten sind laufende Kosten, die durch Gebrauch entstehen. Dazu können solche für Wasser, Heizung, Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Versicherungen oder Hausmeister gehören.

Nicht umlagefähig sind dagegen Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten. Der Vermieter darf nicht über die Betriebskosten abrechnen, was seine Aufgabe ist. Reparaturen, Wohnungsabnahmen, Porto, Kontoführung oder allgemeine Verwaltung gehören grundsätzlich nicht in die Abrechnung. Gerade bei Hausmeisterkosten lohnt sich ein genauer Blick: Ein Hausmeister erledigt oft verschiedene Aufgaben. Treppenhauskontrolle, Winterdienst oder Reinigung können umlagefähig sein, Reparaturen, Besichtigungen oder Verwaltungsarbeiten sind es nicht. Werden alle Tätigkeiten in einer Summe abgerechnet, sollte geprüft werden, ob Kosten herausgerechnet werden müssen.

Ähnlich ist es bei Wartungskosten. Die Wartung einer Heizungsanlage kann zu den Betriebskosten gehören, eine Reparatur dagegen nicht. Manchmal stehen Wartung und Reparatur aber auf derselben Rechnung. Dann darf der Vermieter nicht einfach alles auf die Mieter verteilen.

Auch Versicherungen tauchen regelmäßig in Abrechnungen auf. Gebäude- oder Haftpflichtversicherung können umlagefähig sein. Trotzdem sollte geprüft werden, welche Versicherung genau abgerechnet wird. Nicht jede Versicherung des Vermieters gehört in die Betriebskostenabrechnung.

Bei Gartenpflege und Hausreinigung stellt sich eine andere Frage: Wurden die Arbeiten tatsächlich erbracht und sind die Kosten plausibel? Wenn sie plötzlich stark steigen oder neue Firmen auftauchen, sollte man die Belege ansehen.

Das Recht auf Belegeinsicht ist deshalb wichtig. Mieterinnen und Mieter dürfen sich zeigen lassen, welche Rechnungen, Verträge und Zahlungsnachweise der Vermieter der Abrechnung zugrunde gelegt hat. Erst dann lässt sich oft beurteilen, ob eine Nachforderung berechtigt ist.

Ein allgemeiner Anspruch darauf, dass der Vermieter alle Belege ungefragt zu-

sendet, besteht aber nicht immer. In der Regel geht es um Einsicht in die Unterlagen. Wer nicht ohne Weiteres zum Vermieter oder zur Verwaltung fahren kann, sollte sich beraten lassen.

Heizung und Warmwasser

Ein eigener Schwerpunkt sind Heiz- und Warmwasserkosten. Auch wenn im August niemand gern daran denkt: Hier können große Beträge stecken. Wichtig ist, ob der Verbrauch richtig erfasst wurde und ob die Kosten richtig verteilt wurden.

Heizkosten werden meist teilweise nach Verbrauch und teilweise nach Wohnfläche verteilt. So soll berücksichtigt werden, wie viel tatsächlich verbraucht wurde. Weicht die Abrechnung von der üblichen Verteilung ab oder fehlen Verbrauchswerte, sollte man genauer hinsehen.

Hilfreich ist auch der Vergleich mit dem Vorjahr. Sind die Kosten deutlich gestiegen, ist das nicht automatisch falsch. Energiepreise können schwanken. Auch ein höherer Verbrauch oder ein längerer Winter können eine Rolle spielen. Trotzdem sollte die Steigerung erklärbar sein.

Neben der Nachzahlung geht es auch um die künftigen Vorauszahlungen. Nach einer Abrechnung darf der Vermieter die monatlichen Vorauszahlungen anpassen. Das kann sinnvoll sein, wenn sonst im nächsten Jahr wieder eine hohe Nachzahlung droht. Die Anpassung muss sich aber an der Abrechnung orientieren. Sie darf nicht willkürlich erfolgen.

Auch zu hohe Vorauszahlungen sollten nicht einfach hingenommen werden. Wer deutlich mehr vorauszahlt, als voraussichtlich gebraucht wird, gibt dem

Vermieter jeden Monat zu viel Geld. Auch dann kann eine Anpassung verlangt werden.

Wer Zweifel an der Abrechnung hat, sollte nicht schweigen. Sinnvoll ist es, die Abrechnung zeitnah prüfen zu lassen und den Vermieter auf konkrete Einwände hinzuweisen. Gerade bei größeren Nachforderungen kann das viel Geld sparen.

Unser Rat: Legen Sie die Abrechnung nicht ungeprüft ab. Prüfen Sie zuerst Frist, Vorauszahlungen, Kostenarten, Verteilung und Heizkosten. Fordern Sie bei Unklarheiten Belegeinsicht. Und holen Sie rechtzeitig Beratung ein, bevor Sie einer hohen Nachzahlung oder deutlich höheren Vorauszahlungen zustimmen. Denn auch wenn Heizkosten im August weit weg wirken: Eine fehlerhafte Abrechnung kann sehr schnell teuer werden. ■

Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen: Genau hinschauen

Drei Vergleichswohnungen, eine neue Miethöhe und die Bitte um Zustimmung: So sehen derzeit viele Mieterhöhungsverlangen aus. Wer ein solches Schreiben erhält, sollte aber nicht vorschnell unterschreiben.

Vermieter dürfen eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich mit drei Vergleichswohnungen begründen. Das bedeutet aber nicht, dass jede so begründete Mieterhöhung auch richtig ist. Entscheidend bleibt: Der Vermieter kann nur die Zustimmung zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Nicht mehr.

Wichtig ist zudem: Mieterinnen und Mieter müssen einer Mieterhöhung nicht sofort zustimmen. In der Regel bleiben mindestens zwei volle Kalendermonate Zeit, um das Schreiben zu prüfen oder prüfen zu lassen.

Besonders wichtig ist der Blick auf den Mietspiegel. In mehreren sächsischen Städten gibt es qualifizierte Mietspiegel, etwa in Dresden, Leipzig, Chemnitz, Görlitz, Plauen und Freiberg. Diese werden nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und haben vor Gericht besonderes Gewicht – sie gelten sogar von Gesetzes wegen als richtig.

Das hat Folgen: Gibt es in einer Stadt einen qualifizierten Mietspiegel, reicht es nicht, wenn der Vermieter nur drei Vergleichswohnungen nennt. Er muss auch die Angaben mitteilen, die für die Einordnung der Wohnung in den qualifizierten Mietspiegel erforderlich sind. Dazu gehören je nach Mietspiegel etwa Baujahr, Wohnfläche, Lage, Ausstattung oder besondere Merkmale.

Fehlen diese Angaben, können Mieterinnen und Mieter oft gar nicht prüfen, ob die verlangte Miete wirklich ortsüblich ist. Dann kann das Mieterhöhungsverlangen bereits aus formellen Gründen unwirksam sein.

Das ist kein theoretisches Problem. Den Mietervereinen in Dresden und Leipzig liegen z. B. entsprechende Mieterhöhungsverlangen der ARGO Residential GmbH & Co. KG vor, in denen die Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet werden. Die Einordnung in den qualifizierten Mietspiegel fehlt aber. Gerade in Städten mit qualifiziertem Mietspiegel sollten Mieterinnen und Mieter deshalb besonders aufmerksam sein, wenn eine Mieterhöhung nur mit Vergleichswohnungen begründet wird.

In anderen Städten gibt es zwar ebenfalls Mietspiegel, sie sind aber nicht immer qualifiziert. Auch dort lohnt sich die Prüfung. Mietspiegel können eine wichtige Orientierung geben. Die rechtlichen Folgen sind jedoch nicht ganz dieselben wie bei einem qualifizierten Mietspiegel.

Und auch dort, wo es keinen Mietspiegel gibt, ist eine Mieterhöhung nicht automatisch berechtigt. Dann kommt es umso mehr darauf an, ob die genannten Vergleichswohnungen wirklich vergleichbar sind. Sie müssen also zur eigenen Wohnung passen – etwa in Bezug auf Größe, Ausstattung, Lage, Beschaffenheit und Baualter.

Deshalb gilt in ganz Sachsen: Eine Mieterhöhung sollte nie vorschnell unterschrieben werden. Auch die Zahlung der erhöhten Miete kann problematisch sein und als Zustimmung gewertet werden. Wer unsicher ist, sollte daher rechtzeitig Beratung einholen.

Unser Rat: Bewahren Sie Ruhe, prüfen Sie die Fristen und lassen Sie das Schreiben rechtzeitig überprüfen. Eine vorläufige Zustimmung zur Mieterhöhung lässt sich später oft nur schwer korrigieren. ■