



vertraulich

An alle  
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte  
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Finanzen,  
Personal und Recht

GZ: (GB 1) 30.13-G/  
18556-12

Datum: - 2. JULI 2019

**Beschlusskontrolle zu A0530/19 (Sitzungsnummer: SR/061/2019)**  
Vonovia kontrollieren – Verstöße ahnden – Mieterinnen und Mieter schützen

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende abschließende Information kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

- 1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unverzüglich eine vertiefte Überprüfung der Einhaltung des WOBA-Privatisierungsvertrags (UR-Nr. 111 C 2006) in Verbindung mit dem außergerichtlichen Vergleich vom 2. März 2012 zu veranlassen. Hierbei ist insbesondere auch zu prüfen, ob und inwieweit systematisch Betriebskosten überhöht abgerechnet sowie Mieterhöhungen rechtswidrig vorgenommen wurden, etwa durch die unzutreffende Wohnlageneinstufung, die falsche Ausstattungsklasseneinordnung oder die Überschreitung rechtlich zulässiger Mieterhöhungen.**

Die für die Rechte und Pflichten der Parteien maßgeblichen Regelungen zur Konkretisierung und Umsetzung der Bedingungen der WOBA-Sozialcharta sind in § 6 des Geschäftsanteilskaufvertrages zur Privatisierung der WOBA Dresden GmbH vom 16. Februar 2006/10. März 2006 (nachfolgend WOBA-Privatisierungsvertrag genannt) enthalten. Unter § 7.1. (b) enthält der WOBA-Privatisierungsvertrag im Falle der Verletzung der Mieterhöhungsbegrenzungen nach § 6.2.2. und/oder § 6.2.4. ein Vertragsstrafversprechen. Zu diesem Zweck ist eine Auskunftspflicht der Vonovia, respektive ein Auskunftsrecht der Landeshauptstadt Dresden, vereinbart. Eine vergleichbare Regelung hinsichtlich der Einhaltung sämtlicher zum Schutz und im Interesse der Mieterinnen und Mieter jeweils geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften und diese begünstigenden zwingenden mietvertraglichen Regelungen gibt es nicht.

Daraus folgt, dass die Landeshauptstadt Dresden hinsichtlich der im Beschlusspunkt aufgeführten Tatbestände unmittelbare Handlungsmöglichkeiten nur bezüglich der im WOBA-Privatisierungsvertrag enthaltenen Einschränkungen von Mieterhöhungen hat. Die Einhaltung dieser Bestimmungen wird fortlaufend überwacht. Hierzu werden die entsprechenden Daten jährlich bei der Vonovia abgefragt und anhand objektiv überprüfbarer Parameter (zum Beispiel Lebenshaltungsindex), im Übrigen auf Plausibilität mit den weiter vorliegenden Berichten geprüft. Hierzu wird im Beirat Wohnen kontinuierlich berichtet. Verstöße konnten nicht festgestellt werden.

Für die vom Stadtrat gewollte Prüfung einzelvertraglicher Regelungen fehlt es hingegen an rechtlichen Handlungsmöglichkeiten. Die Geltendmachung von Rechten wegen der Verletzung einer zum Schutz und im Interesse der Mieterinnen und Mieter geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschrift bzw. zwingenden mietvertraglichen Regelung obliegt diesem selbst.

Hier leistet die Landeshauptstadt Dresden jedoch insoweit Unterstützung, dass mit der Richtlinie zur Gewährung eines Beratungsgutscheines zur Übernahme der Aufwendungen für mietrechtliche Beratungen für Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Dresden mit geringem Einkommen (RL Mietrechtsberatung) eine freiwillige und zusätzliche Leistung der Landeshauptstadt Dresden besteht. Die Anspruchsberechtigten können als Sachleistung einen Beratungsgutschein in Anspruch nehmen, der mündliche Beratung, insbesondere zu Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen, ihre Unterkunft betreffend sowie kostenfreie Übernahme des hierfür notwendigen Schriftverkehrs mit der Vermieterin/dem Vermieter beinhaltet.

Durch geeignete Pressearbeit der Landeshauptstadt Dresden sollen die Mieterinnen und Mieter motiviert werden, Forderungen ihrer Vermieterin/ihres Vermieters zu prüfen und sich bei Verdacht auf Unregelmäßigkeiten Unterstützung beim Mieterverein, der Verbraucherzentrale bzw. einer Rechtsanwältin/einem Rechtsanwalt zu suchen.

- 2. Sofern Verletzungen des WOBA-Privatisierungsvertrags (UR-Nr. 111 C 2006) in Verbindung mit dem außergerichtlichen Vergleich vom 2. März 2012 festgestellt werden, ist unverzüglich auf deren Unterlassung hinzuwirken und zu prüfen, ob und in welchem Umfang Vertragsstrafen geltend gemacht und darüber hinaus weitere rechtliche Schritte zur Durchsetzung der Rechte der Landeshauptstadt Dresden eingeleitet werden können.**

Wie unter Ziffer 1 dargelegt, konnten keine Verletzungen des WOBA-Privatisierungsvertrags in Verbindung mit dem außergerichtlichen Vergleich vom 2. März 2012 festgestellt werden, welche die Einleitung von rechtlichen Schritten gegen die Vonovia erforderlich machen würden.

- 3. Im Rahmen der unter Ziffer 1 genannten vertieften Überprüfung ist allen durch die Sozialcharta geschützten Mieterinnen und Mietern Gelegenheit zur Äußerung zu geben und deren Vortrag in die Prüfung einzubeziehen.**

Bei der Landeshauptstadt Dresden sind bisher etwa 25 Äußerungen von Mieterinnen und Mietern eingegangen, wobei nicht alle in den Geltungsbereich der Sozialcharta fallen. Da eine tiefgründige Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Verwaltung nicht erfolgen kann, wird diesen empfohlen, sich an den Mieterverein, die Verbraucherzentrale bzw. eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt zu wenden.

- 4. Im Rahmen der unter Ziffer 1 genannten vertieften Überprüfung ist dem Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. sowie dem Verbraucherzentrale Sachsen e. V. Gelegenheit zur Äußerung zu geben und deren Vorträge in die Prüfung einzubeziehen.**

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. und der Verbraucherzentrale Sachsen e. V. wurden zu einem Gespräch unter Leitung der Beigeordneten für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen eingeladen. Ersterer nahm diese Gelegenheit zur Äußerung wahr. Nach Auskunft des Mietervereins spielt das Thema Mieterhöhen keine Rolle mehr. Der Problemkreis Betriebskosten folgt nach Ansicht des Mietervereins aus der Umstellung von einer pauschalen Abrechnung auf eine leistungsbezogene Abrechnung. Im Zusammenhang mit dieser Umstellung kam es zu Fehlern, die zum Teil nachvollziehbar, aber nicht hinnehmbar sind. Diese werden durch die Vonovia korrigiert. Grundsätzlich ist nach Ansicht des Mietervereins zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Beleg für systematisches rechtswidriges Verhalten seitens der Vonovia vorhanden.

Die Einzelprüfungen des Mietervereins dauern aufgrund des Umfangs der Unterlagen jedoch noch an.

- 5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zum 30. Juni 2019 einen Bericht über die Ergebnisse der Umsetzung der o. g. Beschlusspunkte vorzulegen.**

Dem kommt der Oberbürgermeister mit diesem Schreiben nach.

6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Ergänzung zur bestehenden Sozialcharta, die Einrichtung eines Mieter\*innenbeirates mit der Vonovia zu vereinbaren. Diesem soll die Aufgabe zukommen, Konflikte zwischen Vonovia AG und ihren Mieter\*innen dialogisch zu klären und darüber hinaus als Interessenvertretung der Mieter\*innen gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft und der LHD zu fungieren.

Zur Einrichtung eines Mieterbeirats führt die Beigeordnete für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen Gespräche mit der Vonovia. Zu diskutieren ist insbesondere, welche Einflussmöglichkeiten die Vonovia bereit ist, einem Mieterbeirat einzuräumen und inwieweit sie dessen Arbeit unterstützen würde.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Lames  
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht



Kenntnisnahme:  
Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister