

Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau

47
8/17

Mieterhöhung • Betriebskosten • Vertragsänderung • Kündigung

Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt bzw. laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15jährige sog. Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung).

Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete - einschließlich etwaiger Zuschläge nach § 26 NMV - nunmehr als „Vertragsmiete“ zu zahlen (BGH v. 16.6.2010 - VIII ZR 258/09 -).

Hinweis: Das bezirkliche Wohnungsamt teilt auf Wunsch mit, ob und wann die Zweckbindung jeweils endet (Nr. 9 Abs. 6 AZG, § 17 Nr. 9 OrdZG)

Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

1. Die Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB

Bei einer Mieterhöhung nach dem WoBindG musste der Vermieter vorrechnen, dass sich die Kosten für ihn erhöht hatten (Kostenmiete). Für Mieterhöhungen nach dem BGB spielt das keine Rolle, hier kommt es darauf an, wie hoch die Vergleichsmieten für vergleichbare Wohnungen sind. Diese sind dem Berliner Mietspiegel zu entnehmen.

Spezielle Informationen über den **Berliner Mietspiegel** (insbesondere über seinen Geltungsbereich, seine Gliederung, seinen Mietenbegriff und seine Anwendung) sind der gleichnamigen Broschüre zu entnehmen. Sie ist beim BERLINER MIETERVEREIN e.V. oder den Bezirklichen Wohnungsämtern erhältlich.

Nach § 558 BGB kann der Vermieter die Grundmiete (= Nettokaltmiete) nicht nach Belieben erhöhen, wie und wann er will. Vielmehr muss er

vorher die Zustimmung des Mieters einholen. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete aber nur dann verlangen, wenn

- die Einjahressperrfrist eingehalten wurde,
- die Kappungsgrenze beachtet wurde,
- die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten und
- die Mieterhöhung ausreichend begründet wird.

In jedem Fall hat der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten, so dass genug Zeit für eine Überprüfung in der Rechtsberatung bleibt. Ist die Mieterhöhung zulässig, muss der Mieter zustimmen.

Dann ist die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Beispiel: Die Mieterhöhungserklärung geht am 10.1.2016 zu. Sie dürfen bis zum 31.3.2016 überlegen und prüfen. Wenn die Erhöhung berechtigt ist, müssen Sie ab dem 1.4.2016 die höhere Miete zahlen.

In diesem Informationsblatt kann nur auf die Besonderheiten eingegangen werden, die für ehemalige Sozialwohnungen eine Rolle spielen. Sie sollten sich aber eingehend mit den Mieterhöhungsmöglichkeiten des BGB vertraut machen. Dazu lesen Sie bitte unser **Info Nr. 19**, das **Info Nr. 20** und **Info Nr. 21** sowie das **Mietspiegelheft** genauestens durch.

Der Gesetzeswortlaut:

§ 558 BGB

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsvorbringen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstat-





tung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 b BGB

Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558 a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit

nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2. Zeitpunkt der ersten Mieterhöhung

Wenn die Wohnung bis zum 31. Dezember noch eine Sozialwohnung ist, dann kann die Mieterhöhung nach § 558 BGB schon vorher für den 1. Januar verlangt werden und der Vermieter muss nicht bis zum Ende der Preisbindung mit der Abgabe der Mieterhöhung warten. Also: Schon vor Auslaufen der Mietpreisbindung darf der Vermieter sich auf das BGB berufen, wenn nur die Mieterhöhung nach deren Ende eintritt. Mit einer Mieterhöhung vom Oktober kann nach also eine Erhöhung der Miete zum 1. Januar verlangt werden (vgl. OLG Hamm v. 09.10.1980 - 4 REMiet 2/80 -, Kammergericht v. 29.01.1982 - 8 W RE-Miet 4902/81 -).

Ein Mieterhöhungsverlangen vor Ende der Preisbindung ist allerdings dann formell unwirksam, wenn in ihm nicht der Umstand der Beendigung der Preisbindung und dessen Zeitpunkt ausdrücklich bekannt gemacht wird - vorausgesetzt, der Mieter besitzt diese Kenntnis nicht bereits - (LG Berlin v. 11.3.2003 - 63 S 179/02 -).

Stellt der Vermieter eine Mieterhöhungsforderung für eine preisfreie Wohnung und fragt der Mieter an, ob nicht noch die Sozialbindung besteht, liegt die Beweislast für die Preisfreiheit beim Vermieter. Er muss dem Mieter auf dessen Verlangen Auskunft erteilen (LG Hannover v. 1.6.2007 - 8 T 15/07 -).

3. Jahressperrfrist beachten

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ist nur zulässig, wenn seit Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung 12 Monate vergangen sind (Einzelheiten zur Jahressperrfrist: **Info Nr. 20**). Diese Wartefrist gilt nicht für andere Mieterhöhungen, zum Beispiel wegen Modernisierung. Ob die letzte Erhöhung der Kostenmiete diese Sperrfrist auslöst, hängt davon ab, aus welchem Rechtsgrund die Kostenmiete sich erhöht hat. Handelt es sich um eine Erhöhung wegen Modernisierung, so wird die Jahressperrfrist nicht ausgelöst. Wurde die Kostenmiete aus anderen Gründen wie zum Beispiel wegen Erhöhung der Instandsetzungs- und Verwaltungskostenpauschalen oder wegen Abbaus der Aufwendungszuschüsse erhöht, so handelt es sich um eine Mieterhöhung, die die Wartefrist von einem Jahr auslöst. Sollte Ihnen also die Mieterhöhung nach § 558 BGB zugehen, bevor 12 Mo-





nate seit der letzten Erhöhung vergangen sind, dann ist die neue Mieterhöhung unwirksam. Werden während des Laufs der Preisbindung Mieterhöhungen mit Rückwirkung wirksam gelten gemacht, so berechnet sich die Jahressperrfrist des § 558 Abs. 1 BGB nach Ablauf der Preisbindung nicht etwa vom Tage der Geltendmachung an, sondern bereits vom Tage der Wirksamkeit der Mieterhöhung an. (BGH v. 28.4.2004 - VIII ZR 177/03 -)

4. Kappungsgrenzen richtig berechnen

Nach dem BGB darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent steigen. Die Kappungsgrenze gilt auch für ehemalige Sozialwohnungen bei der erstmaligen Mieterhöhung nach § 558 BGB.

Beispiel: Der Mieter einer Sozialwohnung zahlte bisher seit vier Jahren unverändert 4,- €/qm Kostenmiete. Bei einer preisfreien Wohnung könnte der Vermieter bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (laut Mietspiegel) 8,- €/qm fordern. Nach Ablauf der Bindung darf der Vermieter aber nicht diese 8,- € verlangen, sondern wegen der Kappungsgrenze von 15% lediglich 4,- € + 0,60 € = 4,60 €/qm.

Diese Kappungsgrenze bemüßt sich nicht nach der zuletzt geltenden, sondern nach der vor drei Jahren (während der Preisbindung) gezahlten Nettoalkalmiete (= Miete ohne Betriebskostenvorauszahlungen). Der Vermieter ist bei der Zugrundelegung des richtigen Ausgangsmietzinses nicht verpflichtet, die Kapitalkosten für ein zur Zeit der Preisbindung getilgtes Darlehen aus der Kostenmiete herauszurechnen (vgl. BGH v. 28.4.2004 - VIII ZR 177/03 -). Ebenfalls gehört die zur Zeit der Preisbindung geleistete Ausgleichszahlung nach § 7 Abs. 3 WoBindG zum Ausgangsmietzins (LG Berlin v. 15.3.93 - 66 S 1/93 -).

Der Vermieter kann die Kostenmiete als Ausgangspunkt für die Berechnung der Kappungsgrenze nicht dadurch umgehen, dass im Mietvertrag eine höhere Miete vereinbart wird, die nach Ablauf der Preisbindung gelten soll.

5. Kappungsgrenze bei Fehlbelegung

Die Regelung des 558 Abs. 4 BGB hat in Berlin keine Bedeutung mehr, da die Fehlbelegungsabgabe nicht mehr erhoben wird.

6. Schönheitsreparaturen

Nach Ende der Preisbindung gilt die letzte Kostenmiete inklusive eines sog. Schönheitsreparaturzuschlags als Vertragsmiete fort. Bei dem Schönheitsreparaturzuschlag handelt es sich nämlich lediglich um eine Kostenposition, die im Rahmen der Kalkulation der Grundmiete von Bedeutung ist (LG Wiesbaden v. 15.3.2013 - 3 S 122/12 -).

7. Betriebskosten

Betriebskosten und Heizungskosten werden weiter jährlich abgerechnet. Das Verfahren richtet ich nicht mehr nach §§ 20 ff. NMV, sondern nach §§ 556 ff. BGB.

Für die zeitweise weitere **Anwendbarkeit der §§ 20 ff. NMV** kommt es darauf an, ob im Abrechnungszeitraum noch die Preisbindung bestand (LG Berlin v. 18.5.2006 - 62 S 416/05 -). Da die Preisbindung meist zum 31.12 eines Jahres endet (vgl. § 15 WoBindG) gibt es keine Probleme bei kalenderjährlicher Abrechnung. Ungeklärt ist die Rechtlage nach wie vor für Fälle, bei denen die Preisbindung innerhalb der Abrechnungsperiode endet.

Die unter Geltung des Preisrechts wegen Verstoßes gegen § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV unwirksame Vereinbarung über Betriebskosten lebt nicht nach Wegfall der Preisbindung (wieder) auf. Die **fehlgeschlagene Abwälzung** der Betriebskosten führt zu einer Inklusivmiete; dem Vermieter stehen - nach Ende der Preisbindung - keine einseitigen Umstrukturierungsmöglichkeiten zu (LG Hamburg v. 16.12.2004 - 307 S 128/04 -). Der Mieter ist nicht verpflichtet, einer **neuen Betriebskostenvereinbarung** zuzustimmen (OLG Oldenburg v. 23.11.1983 - 5 UH 1/83 -).

Ist während der Preisbindung eine wirksame Betriebskostenvereinbarung getroffen worden, gilt diese nach Wegfall der Preisbindung weiter (AG Aachen v. 20.10.1992 - 4 C 41/92 -, DWW 94, 85). Beispiel: Ist der Mieter der preisgebundenen Erdgeschosswohnung vereinbarungsgemäß von der Umlage der Aufzugskosten ausgenommen, bleibt der Vermieter nach Ende der Preisbindung daran gebunden (AG Hannover v. 22.1.2009 - 558 C 10992/08 -).

Ist die Bestimmung des **Umlageschlüssels** vertraglich dem Vermieter vorbehalten, § 315 BGB, ist es keine unbillige Ermessensausübung, wenn er dasjenige Umlageverfahren beibehält, welches zur Zeit der Bindung Kraft Gesetzes gültig gewe-





sen ist (LG Köln v. 28.10.1980 - 12 S 160/80 -). Das Ende der Preisbindung hat auch nicht zur Folge, dass die **Wirtschaftseinheit** als Abrechnungsgrundlage aufgehoben ist (AG Köln v. 10.12.1981 - 210 C 356/81 -; LG Köln v. 28.10.1980 - 12 S 160/80 -).

In Mietverträgen über freifinanzierte Wohnungen ist die Auferlegung eines **Umlagenausfallwagnisses** von 2 % unwirksam. Dies gilt auch, wenn es sich um eine ehemals preisgebundene öffentlich geförderte Wohnung handelt (AG Schöneberg v. 9.2.1988 - 11 C 799/87 -; LG Trier v. 15.10.2007 - 11 O 258/07 -). Eine ehemalige Sozialwohnung bleibt auch dann eine nicht der Sozialbindung unterliegende Wohnung, wenn sie mit Mitteln der Wohnungsbaukreditanstalt **öffentlicht gefördert modernisiert** wird. Der Ansatz eines Umlageausfallwagnisses bei den Betriebskosten ist daher auch in diesem Falle unzulässig (AG Hamburg v. 16.3.1994 - 37a C 893/93 -).

8. Mietvertragsänderung

Der Mietvertrag bleibt weiterhin gültig. Sie brauchen also keinen neuen Mietvertrag abzuschließen oder zu unterschreiben. Ein neuer Mietvertrag enthält in der Regel noch weniger Mieterrechte als der alte (prüfen lassen!). Im Übrigen gilt das Mietrecht wie bisher. Insbesondere **Kündigungsfristen und Kündigungsgründe**. Einzige Ausnahme: Bei einer Eigenbedarfskündigung benötigt die Bedarfsperson keinen Wohnberechtigungsschein mehr.

9. Mieterhöhungsvereinbarungen
Nach den Erfahrungen des Berliner Mieterverein e.V. versuchen einige Vermieter und große Hausverwaltungen, beim bevorstehenden Wegfall der Preisbindung die Gelegenheit zu sog. **einnehmlichen Mieterhöhungen** zu nutzen. Oft wird den Mietern erklärt, dass die ortsübliche Miete für die betroffene Wohnung weit höher sei als die bisher gezahlte. Den Mietern wird dann angeboten, dass man aber freundlicherweise anstelle einer 30-prozentigen Mieterhöhung auch eine Anhebung um „nur“ 20 Prozent vereinbaren könne. Leider lassen sich einige Mieter auf dieses Verfahren ein aus Angst, sonst eine noch höhere Miete zahlen zu müssen. Meistens ist es jedoch weit vorteilhafter, auch in diesem Falle eine einnehmliche Mieterhöhung abzulehnen und den Vermieter stattdessen auf die Einhaltung des normalen Verfahrens zu verweisen (Einzelheiten: **Info Nr. 20** und **Info Nr. 160**).

Der Vermieter kann Ihnen auch eine **Staffelmietvereinbarung** anbieten (§ 557 a BGB). Dabei

wird die Miete für die nächsten Jahre schon jetzt festgelegt. Die einzelnen Erhöhungsbeträge (Staffeln) müssen genannt werden. Und die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr lang gleichbleiben. Eine Staffelmietvereinbarung muss schriftlich abgeschlossen werden. Sie ist also nur mit Ihrer Zustimmung möglich. Eine solche Vereinbarung kann sinnvoll sein, wenn die vereinbarten Mieten sehr günstig sind, oder wenn Sie sich jedes Jahr um die Miete kümmern wollen. Aber Vorsicht ist geboten (siehe **Info Nr. 54**).

Wirksam ist im Übrigen auch die Vereinbarung einer Staffelmiete, die während des Laufs der Mietpreisbindung für die Zeit nach ihrer Beendigung geschlossen wird (BGH v. 3.12.2003 - VIII ZR 157/03 -).

Das Gleiche gilt für eine Vereinbarung, wonach die Miete an den Lebenshaltungsindex gekoppelt wird (**Indexmiete**; siehe **Info Nr. 55**). Wenn Ihr Vermieter Ihnen dies anbietet, sollten Sie sich das Angebot schriftlich geben lassen und damit eine Rechtsberatung aufsuchen.

Haustürgeschäfte

Mieterhöhungen zwischen „Tür und Angel“, die der Vermieter oder sein Beauftragter in der Mieterwohnung vereinbaren, können wirksam sein. Aber: In Ausnahmefällen kann das **Widerrufsrecht** bei Haustürgeschäften (§§ 312 ff. BGB) helfen: Hat der Vermieter oder sein Verwalter dem Mieter mit Überredungskunst die Unterschrift unter eine Mieterhöhung oder Vertragsänderung an der Haustür oder in seiner Wohnung „abgeluchst“, dann kann der Mieter seine Unterschrift innerhalb von zwei Wochen in Textform widerrufen. Diese Widerrufsfrist beginnt erst dann zu laufen, wenn er eine Belehrung in Textform über dieses Widerrufsrecht erhalten hat (vgl. § 356 Abs. 3 BGB).

10. Eigentumsumwandlung

Oft werden Häuser nach dem Fortfall der Sozialbindung in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft. Beim ersten Verkauf der Eigentumswohnung haben Sie ein **Vorkaufsrecht**. Dies können Sie innerhalb von 2 Monaten ausüben (siehe **Info Nr. 103**).

Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen „**Hinderung wirtschaftlicher Verwertung**“ sind nach dem ersten Verkauf der Eigentumswohnung 10 Jahre lang ausgeschlossen. Das heißt, wenn Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft wird, darf der erste Käufer Ihnen 10 Jahre lang nicht ordentlich kündigen. Genaueres hierzu entnehmen Sie bitte unserem **Info Nr. 26**.

