

Mieterhöhungen GBW

Sachverhalt

Frage 1:

Seit wann hat die Stadt Kenntnis von geplanten Mieterhöhungen und gab es im Vorfeld Anzeichen dafür?

Die GBW hat beim ehemaligen Amt für Wohnen und Stadtentwicklung in der ersten Märzhälfte das Kopierrecht für den Nürnberger Mietenspiegel angefragt. Die daraufhin erfolgten Rückfragen bei der GBW in München ergaben, dass dort geplant wurde, Schreiben mit der Ankündigung von Mieterhöhungen zum 01.06.2014 für rund 1.000 Wohnungen zu versenden. Über die Höhe der Mietanpassungen oder die betroffenen Objekte wurden von der GBW keine näheren Angaben gemacht.

Alle mittlerweile vorliegenden Mieterhöhungen tragen das Datum 26.03.2014. Rund 55 Mieterinnen und Mieter (Stand 25.04.14) haben sich daraufhin an die Mietberatung der Stadt gewandt.

Weitere Anzeichen im Vorfeld gab es keine. Ob tatsächlich im März rund 1.000 Mieterhöhungen verschickt worden sind, kann nicht nachgeprüft werden, ist aber anzunehmen. Eine offizielle Bestätigung der Zahl war von der GBW nicht zu bekommen.

Die GBW machte darauf aufmerksam, dass der Ankauf sowie der Verkauf von Wohnungen genauso wie Mietanpassungen zum originären und laufenden Geschäft jedes Wohnungsunternehmens gehören.

Frage 2:

Wie wird die rechtliche Situation der Vorgehensweise bewertet, dass kein Mietspiegel zu Grunde gelegt wird?

Grundsätzlich kann zur Begründung einer Mieterhöhung nach § 558 a BGB insbesondere Bezug genommen werden

- auf einen Mietspiegel,
- ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen. Diese drei Wohnungen dürfen auch aus dem eigenen Bestand sein.

In den bisher vorliegenden Mieterhöhungsschreiben hat die GBW Wohnungen aus ihrem Bestand als Vergleichswohnungen benannt. In der aktuellen Rechtsprechung wird häufig dort, wo ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, diesem Vorrang eingeräumt. Insofern ist die Ansicht der Mieterverbände, dass der Mietspiegel zugrunde gelegt werden muss, nicht unbegründet.

Anzumerken ist noch, dass bei einem auf Vergleichswohnungen gestützten Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter im Mieterhöhungsschreiben auch die sich aus einem qualifizierten Mietspiegel ergebende Vergleichsmiete mitzuteilen ist (§ 558 a Abs. 3 BGB). Dies wurde auch in einem Urteil des Landgerichts München aus dem Jahr 2002 so entschieden. In Nürnberg legte die GBW ihren Mieterhöhungen einen nicht ausgefüllten Mietenspiegel bei.

Ebenfalls der aktuellen Rechtsprechung zufolge muss der Vermieter bei Bezugnahme auf den Mietspiegel alle Angaben zur Wohnung liefern, die notwendig sind, damit die Mietpartei ihre Woh-

nung in die Kategorien des Mietspiegels einordnen kann. Dazu gehört das Baujahr der Wohnung. Diese Angabe ist in den Schreiben der GBW nicht enthalten.

Der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. ebenso wie der Verein „Mieter helfen Mietern – Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.“ gehen deshalb davon aus, dass die Mieterhöhung rechtlich unwirksam sei und empfehlen in ihren Beratungsgesprächen, der Mieterhöhung nicht zuzustimmen.

Unverzichtbar ist jedoch - auch nach Meinung von Referat VII - eine rechtliche Beratung im Einzelfall durch die Mieterverbände oder eine Rechtsanwaltskanzlei.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Nürnberg gemeinsam mit beiden Mieterverbänden, dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., der WBG Nürnberg Gruppe sowie der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. den Nürnberger Mietenspiegel herausgibt.

Frage 3:

Wie ist die Bewertung im Zusammenhang mit der Sozialcharta zu sehen?

In der Sozialcharta wurde unter Punkt 2.4 das Thema „Einschränkung Mieterhöhung“ geregelt und unter Punkt 2.4.1 vereinbart, dass die Nettokaltmieten der Bestandsmieter von Bestandswohnungen, die keine Sozialwohnungen sind, in den ersten drei Jahren nach dem Verkauf im Durchschnitt über den GBW-Bestand insgesamt um nicht mehr als 15 % (fünfzehn Prozent) gegenüber dem vor dem Vollzugstag geltenden Mietniveau erhöht werden dürfen.

Allerdings gilt seit 01.08.2013 auch für Nürnberg die Kappungsgrenzenverordnung, wonach bei bestehenden Mietverhältnissen die Erhöhung der Miete nicht mehr wie bisher innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent, sondern um lediglich 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist.

Das heißt, dass die von der GBW beabsichtigten Mieterhöhungen in Nürnberg nicht gegen die Sozialcharta verstoßen.

Frage 4:

Können die Erhöhungen abgewendet werden?

Von der Stadt können bei entsprechenden Vorsprachen von Mieterinnen und Mietern lediglich die Mietpreise bzw. die Mieterhöhungen anhand der gesetzlichen Bestimmungen geprüft werden.

Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 EUR verhängt werden. Hierfür liegen jedoch absolut keine Erkenntnisse vor und sind bei einem großen Vermieter wie der GBW in der Regel auch nicht zu erwarten.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB kann der Vermieter nicht einseitig verlangen, sondern er benötigt die Zustimmung der Mieterinnen und Mieter. Daher müssen sich die Mieter mit ihrer Mieterhöhung im Einzelfall auseinandersetzen und entscheiden, wie sie weiter verfahren. Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer gesagt: den Rest des Monats, in dem ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate (Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im März 2014 geht die Überlegungsfrist bis Ende Mai 2014).

Sofern die Mieterinnen und Mieter den Mieterhöhungen nicht zustimmen, kann die GBW die Zustimmung auf dem Gerichtsweg einklagen. Das Amtsgericht muss sich mit der Begründung der Mieterhöhung auseinandersetzen (siehe Frage 2). Generell wird einem qualifizierten Mietenspiegel in der Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zugemessen.

Kommt es zu einer Gerichtsverhandlung, tragen die Mieterinnen und Mieter das prozessuale Kostenrisiko, falls das Gericht die Mieterhöhungen für wirksam hält. Daher ist eine rechtliche Beratung im Einzelfall dringend anzuraten.