

Das Merkblatt Nr. 16: Die Sozialbindung meiner Wohnung fällt weg - was bedeutet das?

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, unterliegen einer Belegungs- und Preisbindung. Diese fällt weg, wenn die öffentlichen Gelder zurückgezahlt sind bzw. nicht mehr gewährt werden.

Ob Ihre Wohnung (noch) gebunden ist, erfahren Sie bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, Postfach 10 28 09, 20019 Hamburg. (Für Wohnungen außerhalb Hamburgs gibt die Stadt-/Gemeindeverwaltung Auskunft.)

Der Fortfall der öffentlichen Bindung - meist zum Jahresende - hat Einfluss auf die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters und auf das Verfahren bei Mieterhöhungen. Am Mietvertrag selbst ändert sich ansonsten nichts.

Keine Angst vor Kündigung!

Beim Kündigungsschutz ändert sich praktisch nichts. Wie bisher kann der Vermieter nur kündigen, wenn er einen gesetzlich zugelassenen berechtigten Grund hat. Nur braucht bei Eigenbedarf die Person, die in die Wohnung einziehen will, nicht mehr einen §-5-Schein (Wohnberechtigung).

Wird die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so beträgt die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nicht mehr 6, sondern 2 Monate. (Siehe Merkblätter "Meine Wohnung wird verkauft" und "Umwandlung in Wohnungseigentum")

Mieterhöhung droht!

Mit einer Mieterhöhung (Erhöhung der Grundmiete) ist allerdings meistens zu rechnen. Dabei gelten völlig andere "Spielregeln" als bei einer Sozialwohnung, denn der Vermieter kann nicht mehr eine sog. Kostenmiete verlangen, sondern hat Anspruch auf die "ortsübliche Vergleichsmiete". Dabei hat er folgende Grenzen zu beachten:

1. Die letzte Erhöhung der Grundmiete muss 1 Jahr zurückliegen, wobei es allerdings einige Ausnahmen gibt.
2. Die neue Miete darf die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreiten. Was ortsüblich ist, sagt der Mietenspiegel.
3. Außerdem darf die Grundmiete (ohne Nebenkosten) innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 Prozent steigen. Achtung: Diese "Kappungsgrenze" bemisst sich also nicht nach der zuletzt geltenden, sondern nach der vor 3 Jahren gezahlten Miete!
4. Neu ist auch das Erhöhungsverfahren: Sofern und soweit die Mieterhöhung gerechtfertigt ist, muss der Mieter sein Einverständnis erteilen, am besten schriftlich, damit es keine Missverständnisse gibt. Denn: bleibt die Zustimmung aus, so kann der Vermieter sie im Klagewege einholen. Das Gericht muss dann über die Mieterhöhung entscheiden.

Wird die Zustimmung erteilt, so gilt die Erhöhung vom dritten Monat an, der auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgt. (Beispiel: Zugang im Januar, Erhöhung ab April).

Weitere Einzelheiten enthält das Merkblatt "Mein Vermieter verlangt mehr Miete - zu Recht?". Wegen der komplizierten gesetzlichen Regelung empfiehlt es sich aber, grundsätzlich jede Mieterhöhung durch den **Mieterbund Rhein-Ruhr** prüfen zu lassen - auch etwaige Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und wegen gestiegener Betriebskosten.

Mietnebenkosten

Bei den Betriebs- und Heizkosten entfällt mit der Preisbindung die Möglichkeit, das sog. Umlageausfallwagnis anzusetzen.