



## RATGEBER

# Ende Sozialbindung

Stand: 10 / 2016

Zum 31.12. eines jeden Jahres endet für zahlreiche Wohnungen die Sozialbindung. Die bisherigen Sozialwohnungen werden dann mit dem Jahreswechsel zu "normalen" freifinanzierten Wohnungen, für die damit auch völlig andere gesetzliche Vorschriften gelten.

In der Regel bedeutet dies zunächst eine Mieterhöhung, die vom Vermieter allgemein (aber im Einzelfall nicht immer) zum 1. Januar gefordert werden kann. Ob und in welchem Umfang eine Mieterhöhung berechtigt ist, richtet sich erstmals nach den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB, § 558) und dem örtlichen Mietspiegel.

Die Rechtslage beim Wechsel von der Kostenmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist allerdings kompliziert, so dass viele Vermieter zu frühzeitige oder überhöhte Mieterhöhungen fordern. Für Mieter ist ebenfalls schwierig, solche Fehler zu erkennen.

*Deshalb ist es für Mieter wichtig, ihre Rechte zu kennen! Hierüber informiert dieser RATGEBER.*

### Mieterrechte nicht verspielen!

Wichtig ist: Das Miethöherecht im BGB schützt nicht den Mieter, der "freiwillig" eine überhöhte oder unberechtigte Forderung anerkennt. Es wird unterstellt, dass der Mieter seine Rechte kennt und an sich unberechtigte Forderungen "freiwillig" akzeptiert. Vor jeder schriftlichen Äußerung zur Mieterhöhung oder der Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung sollte sich deshalb jeder Mieter informieren und beraten lassen.

Die nachfolgenden Hinweise ergänzen unser Informationsblatt „RATGEBER Mieterhöhungen“ und erläutern Besonderheiten beim Wechsel von der Kosten- zur sog. ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Kein neuer Mietvertrag!

Auch bei Ende der Sozialbindung behält der bisherige Mietvertrag seine Gültigkeit! Der Vermieter kann nur eine Mieterhöhung fordern, nicht aber die Unterzeichnung eines neuen Vertrages.

### Kein Grund zur Panik bei Mieterhöhungen!

Mieter freifinanzierter Wohnungen sollten sich bei Mieterhöhungen nicht vom Vermieter unter Zeitdruck setzen lassen. Da nur die ortsübliche Miete verlangt werden darf und jeder Mieter ausreichend Zeit haben soll, sich

über deren Höhe zu informieren, schützt ihn das Gesetz vor kurzfristigen und übereilten Entscheidungen.

Bei einer Erhöhung der Grundmiete müssen zwischen dem Schreiben des Vermieters und der ersten Zahlung einer erhöhten Miete zwei ganze Monate liegen (§ 558 b Absatz 1 BGB).

**Beispiel:** Kommt das Schreiben des Vermieters im Oktober an (wobei egal ist, ob es am 1. oder 31. dieses Monats eintrifft), muss erst ab Januar eventuell mehr gezahlt werden. Mindestens zwei Monate, in diesem Beispiel November und Dezember, stehen dem Mieter für Prüfungen zur Verfügung. Kommt die Mieterhöhungserklärung erst im November, verschiebt sich der Eintritt der Mieterhöhung auf Februar.

### Sperrfrist beachten! Gab es eine Mieterhöhung in den letzten 12 Monaten?

Bei freifinanzierten Wohnungen darf eine Mieterhöhung erst gefordert werden, wenn die letzte allgemeine Anpassung der Kaltmiete ein Jahr zurückliegt (§ 558 Absatz 1 BGB).

Diese Jahressperrfrist gilt auch für ehemalige Sozialwohnungen, bei denen zum ersten Mal eine Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete vorgenommen wird (so entschieden durch ein Grundsatzurteil des OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 10.08.1994).

**Beispiel:** Für eine Sozialwohnung endet am 31.12.2016 die Preisbindung. Grundsätzlich ist dann ab Januar 2017 eine Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete möglich. Musste der Mieter dieser Wohnung aber ab dem 1. Juli 2016 eine höhere Kostenmiete zahlen, weil der Vermieter z.B. aufgrund erhöhter Zinszahlungen eine Kostenmieterhöhung gefordert hatte, muss der Vermieter die Jahressperrfrist beachten. Die Mieterhöhung darf erst im Juli 2017 zum 1. Oktober 2017 gefordert werden, sonst ist sie unwirksam.

Ist die Kostenmiete aber z.B. wegen Modernisierungsmaßnahmen gestiegen, hat diese Mieterhöhung – wie bei freifinanzierten Wohnungen auch – keinen Einfluss auf die Jahressperrfrist.

### Kappungsgrenzen beachten! Wie hoch war die Kaltmiete im Januar 2014?

Die Kappungsgrenze ist eine Schutzvorschrift für Mieter, die der Vermieter von sich aus beachten sollte und auf

### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



die der Mieter sich für den Fall berufen kann und muss(!), wenn eine geforderte Mieterhöhung die Grenzbeträge überschreitet. Grundsätzlich gilt die Kappungsgrenze auch dann, wenn der Vermieter nach dem Wegfall der Preisbindung erstmals eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete fordert (so entschieden durch ein Grundsatzurteil des Bayrischen Obersten Landesgerichtes, Rechtsentscheid vom 23.01.1994).

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird immer die erhöhte Kaltmiete ohne Nebenkosten und Heizkosten der vor drei Jahren gezahlten Kaltmiete gegenüber gestellt. Zwischenzeitliche Mietänderungen wegen Modernisierungen werden nicht berücksichtigt.

**WICHTIG:** Zum 01.01.2014 waren im Sozialen Wohnungsbau Mieterhöhungen zulässig, da Vermieter berechtigt waren, die Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung anzupassen. Dies ist vielen Vermietern unbekannt oder wird ignoriert.

Es gilt eine einheitliche Kappungsgrenze von 20 % (§ 558 Abs. 3 BGB). Sonderregelungen (Begrenzung auf 15%) gelten laut Landesverordnung nur für "Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf". In unserem Vereinsgebiet gelten die 15 % nur in Waltrop.

### **Auf die sachgerechte Einordnung in den Mietspiegel achten!**

Das Gesetz gibt dem Vermieter lediglich einen Anspruch auf eine Mieterhöhung im Sinne der Anpassung an die am Ort übliche Vergleichsmiete. Deshalb wird von ihm verlangt, dass er Anhaltspunkte dafür angeben muss, dass die ortsübliche Miete höher als die bisherige Kaltmiete ist. Darum muss der Vermieter in seinem Schreiben entweder die Wohnung in den örtlichen Mietspiegel einordnen, drei Vergleichswohnungen angeben oder das Gutachten eines Sachverständigen vorlegen. Nur wenn eine dieser drei Möglichkeiten erfüllt ist, muss der Mieter seinerseits prüfen, ob die verlangte Miete tatsächlich gerechtfertigt ist.

**WICHTIG:** In Dortmund muss immer auf den aktuellen Mietspiegel Bezug genommen werden, sonst ist die Mieterhöhung unwirksam.

Verlangt der Vermieter mehr Miete und begründet dies nur mit den „allgemein steigenden Kosten“, ist die Mieterhöhung von vornherein unwirksam. Es bleibt dann solange bei der alten Miete, bis der Vermieter ein korrektes Mieterhöhungsbegehren vorgelegt hat - mit den zu beachtenden Fristen.

Wenn ein solches Mieterhöhungsschreiben vorliegt, muss dann geprüft werden, ob die Jahressperrfrist und die Kappungsgrenze eingehalten wurden. Außerdem sollte unbedingt geprüft werden, ob die Einordnung in den Mietspiegel tatsächlich korrekt erfolgte. In der Regel ist nach der Rechtsprechung des Landgerichtes Dortmund der Mittelwert zutreffend. Viele Vermieter fordern ohne Berechtigung Werte oberhalb des Mittelwertes. In

solchen Fällen sollten Mieter sich beraten lassen.

Die aktuellen Mietspiegel für Dortmund, Lünen und Castrop-Rauxel erhalten Sie kostenlos in unserer Geschäftsstelle und unter [www.mvdo.de/mietspiegel.html](http://www.mvdo.de/mietspiegel.html). Für Dortmund finden Sie dort auch unsere Online-Mietspiegel-Rechner.

**Als Mitglied des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. nutzen Sie bitte unbedingt die von uns angebotene Rechtsberatung. Unsere Juristen und Juristinnen können Sie hinsichtlich der hier zu beachtenden Feinheiten umfassend beraten.** Weitere Erläuterungen finden Sie in unserem RATGEBER "Mieterhöhungen".

## **Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**

### **Sie haben**

- Mängel in Ihrer Wohnung?
- Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

### **Wir helfen!**

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

### **Weitere Informationen!**

Bei uns sind kostenlos die im Text erwähnten weiteren RATGEBER und Informationsblätter zu anderen mietrechtlichen Themen für Sie erhältlich!

Sie erreichen uns:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.  
Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstraße 4, 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche)

**Tel:** 0231/ 55 76 56 -0 **Fax:** 55 76 56 16

### **Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

Montags – donnerstags 8.30 – 18.00 Uhr  
Freitags 8.30 – 14.00 Uhr

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

### **Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 [www.mvdo.de](http://www.mvdo.de)