

Vorsicht bei Zusatzvereinbarung im Mietvertrag

Auch bei öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen kann die Miete nur gemäß BGB erhöht werden

In den letzten Jahren wurden viele Berliner Wohnungen mithilfe von Krediten der Investitionsbank Berlin (IBB) saniert. Diese Kredite wurden jedoch den Vermietern nur unter der Bedingung gewährt, dass mit den danach neu einziehenden Mietern verringerte Mieten vereinbart werden, die sich an der Durchschnittsmiete des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus orientieren sollten.

Für die neuen Mietverträge fanden viele Berliner Vermieter – z.B. die IHZ eine interessante Lösung. Sie schrieben zunächst in den Hauptteil des Vertrags eine hohe Miete hinein. Gleichzeitig wurde in der Anlage des Vertrags unter Verweis auf die öffentliche Förderung die Höhe der erwähnten Durchschnittsmiete reduziert. In vielen Fällen wurde dieser „Mietnachlass“ darüber hinaus unter den Vorbehalt gestellt, dass die Mieter in regelmäßigen Abständen Wohnberechtigungsscheine vorlegen können.

Ende letzten Jahres verschickten mehrere von diesen Vereinbarungen betroffene Berliner Vermieter interessante Post. Sie wiesen ihre Mieter darauf hin, dass es sich bei ihrer Wohnung um eine mit Senatsmitteln geförderte, modernisierte und instand gesetzte Wohnung handele. Nach der Festlegung der IBB in ihrem Fördervertrag mit dem Vermieter dürfe die Miete die Durchschnittsmiete des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus nicht überschreiten. Nun sei aber vom Berliner Senat im Amtsblatt eine neue Durchschnittsmiete bekannt gegeben worden. Diese habe sich von derzeit 3,63 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm monatlich erhöht. Daher, so wurde messerscharf geschlossen, erhöhe sich die vergünstigte Miete nun ab Januar 2005 gleichfalls von 3,63 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm monatlich. Man möge doch die Zahlungen ab dem 01.01.2005 entsprechend umstellen.

Das war so dreist wie rechtswidrig. Schließlich sind die rechtlichen Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete im preisfreien Wohnungsmarkt in den Paragraphen 558 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abschließend geregelt. Daran ändert sich auch nichts, wenn sich einige Vermieter so aufführen, als wären sie im Sozialen Wohnungsbau unterwegs.

Mit der rechtlichen Bewertung solcher Verträge hat sich schon der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 12.11.2003 (siehe unten) auseinander gesetzt – übrigens in Bestätigung

einer Entscheidung des Landgerichts Berlin. Danach ist klar, dass im Fall eines gleichzeitigen Mietverzichts bei Vertragsschluss nach der Reduzierung oder dem Wegfall der öffentlichen Förderung nicht einfach die volle Miete verlangt werden kann. Dies verstößt gegen § 557 Absatz 4 BGB.

Fehler kann behoben werden

Sollten einige Mieter dennoch ab Januar 2005 die verlangte erhöhte Miete gezahlt haben, wäre es dennoch nicht zu spät. Ein solcher Fehler kann jetzt noch ausgebügelt werden. Dazu reicht es, den Vermieter alsbald anzuschreiben. Es sollte auf die falsche Mietzahlung hingewiesen und die Verrechnung der überzahlten Beträge mit der nächsten Miete angekündigt werden. Eine weitere Begründung ist nicht erforderlich und erscheint auch nicht sinnvoll. Anderenfalls würde der gut beratene Vermieter sein Missgeschick mit einer ordentlichen Mieterhöhung nach dem Mietspiegel wieder wettmachen. Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, zahlt die Mieterhöhung bis zur gerichtlichen Klärung auf ein Sparbuch, um die Beträge dem eigenen Zugriff zu entziehen. Eine Rechtsberatung ist immer zu empfehlen.

31.01.2005

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht