

# Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

# 16

16.07.2019

## Die Sozialbindung meiner Wohnung endet – was bedeutet das?

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

Ob Ihre Wohnung (noch) mietpreisgebunden ist, Sie also in einer Sozialwohnung leben, erfahren Sie bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, Tel.: 040/24846-0, E-Mail: info@ifbh.de. (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 im Fall einer Kündigung bei Eigenbedarf die Person, die in die Wohnung einziehen will, keinen §-5-Schein (Wohnberechtigungsschein) mehr.

Wird die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, das er innerhalb von zwei Monaten ausüben kann (siehe Info-Blätter 03 „Meine Wohnung wird verkauft“ und 04 „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 sogenannte Kostenmiete verlangen, sondern hat Anspruch auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei hat er folgende Grenzen zu beachten:

- Die letzte Erhöhung der Grundmiete muss zwölf Monate zurückliegen (es gibt jedoch einige Ausnahmen).
- Die neue Miete darf die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht überschreiten. Was ortsüblich ist, sagt der aktuelle Mietenspiegel.

- Außerdem darf die Grundmiete (ohne Nebenkosten) innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent steigen. Achtung: Diese „Kappungsgrenze“ bemisst sich also nicht nach der zuletzt geltenden, sondern nach der vor drei Jahren gezahlten Miete!

### Neues Erhöhungsverfahren

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 auf dem Klageweg einholen. Dann muss das Gericht 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 Info-Blatt 01 „Mein Vermieter will mehr Miete – zu Recht?“. Wegen der komplizierten gesetzlichen Regelung empfiehlt es sich aber, grundsätzlich jede Mieterhöhung durch den MIETERVEREIN ZU HAMBURG prüfen zu lassen – das gilt auch für Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und wegen gestiegener Betriebskosten.

### Mietnebenkosten

Bei den Betriebs- und Heizkosten entfällt mit der Preisbindung die Möglichkeit, das sogenannte Umlageausfallwagnis – eine Art Risikozuschlag bei preisgebundenem Wohnraum – anzusetzen.