

**Amt für Baurecht
und Denkmalschutz**

Heidelberg, 11. Dezember 2023
63 G 63

Beantwortung des Arbeitsauftrages zur Beschlussvorlage 0392/2023/BV „Neufassung der Satzung über die zulässige Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen – Änderung“, aus TOP 7 der Sitzung des SEBA vom 21.11.2023.

Bis zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2023 wird geprüft, inwieweit die Satzung den Fall der doppelten Modernisierungskostenberücksichtigung ausschließen kann.

Seit der Einführung der Satzungsmitte vor ca. 15 Jahren, gilt für öffentlich geförderte Mietwohnungen grundsätzlich das allgemeine Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (u.a. §§ 555b, 558, 559 BGB).

Nach § 559 BGB kann die jährliche Miete im Falle einer Modernisierung unter Einhaltung bestimmter Höchstgrenzen um 8 Prozent der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.

Der Heidelberger Gemeinderat kann aber die Weitergabe von Modernisierungskosten für öffentlich geförderte Mietwohnungen auf Grund der Ermächtigung durch das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) einschränken. Nach § 32 Abs. 3 S. 7 LWoFG darf der nach der Satzung maßgebende Höchstbetrag auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Nach dem derzeitigen Satzungsentwurf gilt ohne Berücksichtigung von Modernisierungskosten nach § 4 Absatz 2 ein Höchstbetrag in Höhe der ortsüblichen Miete abzüglich 15 %. Bei einer Modernisierung kann nach § 559 BGB bis zum Höchstbetrag nach § 5 Absatz 3 (ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 %) erhöht werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt sich nach dem Mietspiegel. Dieser sieht die Möglichkeit vor, Wohnungsmodernisierungen durch einen Zuschlag zwischen 1 bis 7 % auf den Mietpreis pro Quadratmeter (je nach Art der Modernisierung) zu berücksichtigen.

Es stellt sich die Frage, ob die Berücksichtigung der Modernisierungskosten im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich der Möglichkeit eines geringeren Abschlags von der ortsüblichen Miete nach § 5 Absatz 3 von nur 10 % statt 15 % zu einer insgesamt doppelten Berücksichtigung der Modernisierungskosten führt. **Wie am praktischen Beispiel gezeigt wird, führt auch der geringere Abschlag nur zur hälftigen Berücksichtigung der nach BGB berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten.**

Die nach § 559 BGB mögliche Mietsteigerung wäre viel höher als die nach § 5 Absatz 3 der Satzung mögliche Mieterhöhung. Wie vom Gesetzgeber beabsichtigt, schränkt also § 5 Absatz 3 der Satzung die Weitergabe der entstandenen Modernisierungskosten für öffentlich geförderte Wohnungen ein. Die Wohnbauförderstelle überwacht die Einhaltung dieser Regelung.

Im Fall einer Wiedervermietung nach Modernisierung einer öffentlich geförderten Wohnung hat der Vermieter die Mietverträge der Wohnbauförderstelle zur Überprüfung vorzulegen.

Praktisches Beispiel:

Im Zuge eines Mieterwechsels wird eine öffentlich geförderte 75 m² Wohnung im Emmertsgrund, Baujahr 1978, modernisiert. Es entstehen reine Modernisierungskosten in Höhe von 20.000 Euro.

Dadurch könnte nach § 559 BGB die jährliche Miete um 1.600 € (= 8% der Modernisierungskosten) erhöht werden. Dadurch erhöht sich die monatliche Miete um 133,33 €, bzw. um 1,78 €/m² Wohnfläche.

		Miete/m ²	Monatsmiete
	Ortsübliche Vergleichsmiete ohne Modernisierungszuschlag (OVM 1)	7,97 €/m ²	597,75€
	Höchstbetrag nach Satzung (HB 1) (§ 4 Absatz 2)	Abschlag von 15 % (1,20 €/m ²)	507,75€
	Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB, durch Umlage der tatsächlichen Modernisierungskosten	Erhöhung der Jahresmiete um 8 % der Modernisierungskosten. Entspricht einem Zuschlag in Höhe von 1,78 €/m ² auf die OVM 1	9,75 €/m ² 731,25€
	Ortsübliche Vergleichsmiete mit Modernisierungszuschlag laut Mietpiegel 2023 (OVM 2)	bei Vollsanierung der Wohnung, Zuschlag von 7 %	8,53 €/m ² 639,75€
Variante 1	Höchstbetrag nach Modernisierung. (HB 2) Verwaltungsvorschlag für die Änderung von § 5 Absatz 3, 0392/2023/BV	Abschlag von 10 % auf OVM 2, entspricht Zuschlag in Höhe von 0,90 €/m ² auf HB 1, entspricht Abschlag um 3,8 % auf OVM 1	7,67 €/m ² 575,25€
Variante 2	Höchstbetrag nach Modernisierung (HB 2) § 5 Absatz 3, aktuell gültige Beschlusslage, 100/2023/BV	Abschlag von 15 % auf OVM 2, entspricht Zuschlag in Höhe von 0,48 €/m ² auf HB 1, entspricht Abschlag in Höhe von 9,1 % auf OVM 1	7,25 €/m ² 543,75€

Der Höchstbetrag nach § 5 Absatz 3 liegt also in beiden Varianten immer noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Modernisierungszuschlag.

Dies bedeutet, dass mit dem Höchstbetrag nach § 5 Absatz 3 bei einem Abschlag von 10 % auf die OVM 2 nur 50 %, bei einem Abschlag von 15 % auf die OVM 2 nur 27 % der nach BGB-Mietrecht umlegungsfähigen Kosten im Wege einer Mieterhöhung geltend gemacht werden können.

Der Gemeinderat muss entscheiden, welcher Höchstbetrag nach Modernisierung gelten soll.

i.A.
gezeichnet
Norbert Großkinsky