



Pressemitteilung 91 / 24.11.2017

Mieterhöhungen bei EOF Wohnungen

Ein Sondermietmarkt für Wohnungen der Münchner Einkommensorientierten Förderung (EOF) existiert nicht. Mieterhöhungsverlangen für solche Wohnungen können auf den Mietspiegel der Stadt München gestützt werden.

Die klagende Vermieterin begehrt Zustimmung der beklagten Mieterin zu einer Mieterhöhung ab Mai 2017 auf 11,38 Euro pro m², insgesamt 930,15 Euro netto kalt und stützt sich dabei auf den Münchner Mietspiegel.

Bei Erstbezug April 2008 durch die Beklagte betrug die Grundmiete für die ca. 81,7 m² große 4-Zimmer-Wohnung 9,00 Euro pro m². Diese wurde ab November 2014 auf 10,505 Euro angehoben. Die Wohnung wurde im Rahmen der EOF für Bezieher von Einkommen unterhalb bestimmter Grenzen gefördert. Die Stadt München hat ein 25jähriges Belegungsrecht gegenüber der Vermieterin. Der Vermieter darf die Miete nur im Rahmen des gesetzlich Zulässigen erhöhen.

Die beklagte Mieterin begründet die Verweigerung zur Zustimmung damit, dass so begründete Mieterhöhungsverlangen von den zuständigen Gerichten bis 2016 als schon unzulässig erklärt worden seien. Dem Mietspiegel der Stadt München lägen bekanntermaßen keine Daten von EOF-geförderten Wohnungen zugrunde.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab mit Urteil vom 8.11.2017 der Klägerin Recht.

Die Kaltmiete für solche EOF-Wohnungen sei bei der Erstvermietung nur „für eine juristische Sekunde“ auf 9 Euro/m² begrenzt gewesen. Danach
Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

seien diese Wohnungen wie ehemals preisgebundene und jetzt preisfreie Wohnungen zu behandeln. Nach Gesetz sei ein Mieterhöhungsverlangen der Höhe nach dann nur durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt, die sich aus den Mieten errechne, die bei Vermietungen innerhalb der letzten vier Jahre für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbaren Mietraum vereinbart oder geändert worden sind.

Dass der von der Landeshauptstadt München nach diesen Grundsätzen erlassene Mietspiegel nach seinem Wortlaut nur für frei finanzierte Wohnungen gelten solle und die Daten von EOF-geförderten Wohnungen selbst nicht erfasst habe, hält der Richter für unbeachtlich „Denn der Mietspiegel (2017) sagt selber (...), dass er eine Orientierungshilfe für eine Reihe weiterer Fälle sein will, die von seinem sachlichen Anwendungsbereich direkt nicht erfasst sind.“ Und weiter: er „ (...) kann nur angeben, welche Datenlage er hat. Die Frage, welche Folgerungen sich daraus ergeben, ergibt sich aus den Gesetzen, insbesondere dem BGB.“ Der Mietspiegel setze beispielsweise ja auch für Wohnungen, deren Mieten innerhalb der letzten 10 Jahre nicht angehoben worden seien, eine Obergrenze. Die Geltungseinschränkung der Stadt München für den von ihr beschlossenen Mietspiegel könne deswegen das Gericht nicht binden.

Die Kriterien des Münchner Mietspiegels in der aktuellen Fassung seien von der Klägerin hier richtig angewendet worden und eröffneten für das Mieterhöhungsverlangen eine Spanne von 11,16 Euro/m² und 14,31 Euro/m², die das Mieterhöhungsverlangen auf 11,38 Euro/m² auch tatsächlich einhalte.

Urteil des Amtsgerichts München vom 08.11.2017

Aktenzeichen 414 C 14801/17

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst