

Bericht der städtischen Deputation für Soziales, Kinder und Jugend

Bestandsschutz und Beratung bei Mieterhöhungen

I. Bericht der städtischen Deputation für Soziales, Kinder und Jugend

Die Fraktion DIE LINKE hat am 12. Februar 2013 den Antrag (Drucksache 18/219 S) „Bestandsschutz und Beratung bei Mieterhöhungen“ gestellt:

„Die Brebau hat für Mieterinnen/Mieter in Findorff Mieterhöhungen um 20 % vorgenommen. Es gibt Hinweise, dass die im Bundestag beschlossene Mietrechtsnovelle und die aktuellen Diskussionen um die Einführung eines Miet spiegels in Bremen dazu führen, dass derzeit eine Runde von „prophylaktischen“ Mieterhöhungen vorgenommen wird.

Mieterhöhungen sind für Mieterinnen/Mieter ein Problem, vor allem aber für einkommensschwächere Mieterinnen/Mieter. Der Gesetzgeber lässt Mieterhöhungen nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu. Liegt kein Mietspiegel vor, so hat der Vermieter auf anderem Wege zu begründen, warum die erhöhte Miete nicht oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Vielen Mieterinnen/Mieter ist jedoch nicht bekannt, dass und wie sie gegen unzulässige Mieterhöhungen vorgehen können. Hier sind verstärkte Beratungs- und Informationsbemühungen ein notwendiger Weg, um Mietwucher zu bekämpfen.

Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger, die Leistungen im Rahmen der Regelungen zu den Kosten der Unterkunft erhalten, sind durch Mieterhöhungen oft der unmittelbaren Gefahr der Zahlungsunfähigkeit sowie der mittelbaren Gefahr des Zwangsumzugs ausgesetzt. Wenn Mieterhöhungen, mit denen die zulässigen Mietobergrenzen im Rahmen der KdU überschritten werden, nicht übernommen werden, können Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger diese nicht bezahlen. Ein Wohnungswechsel lässt sich nicht kurzfristig bewerkstelligen.

In vielen Fällen wäre ein Wohnungswechsel mit sozialen Härten verbunden und aus Gründen der sozialen Durchmischung nicht wünschenswert. Es macht keinen Sinn, Renterinnen/Rentnern mit Grundsicherungsbezug oder Familien mit schulfähigen Kindern zu „verpflanzen“. Hier müssen Kriterien definiert werden, wie mindestens in solchen Fällen ein Zwangsumzug vermieden wird, indem auch Mieten oberhalb der Obergrenze übernommen werden, wenn sie durch Mieterhöhungen zustande kommen.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

1. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, auf dem Verordnungsweg sicherzustellen, dass durch Mieterhöhungen steigende Kosten der Unterkunft für eine Übergangsfrist von zwölf Monaten auf jeden Fall auch dann vollständig übernommen werden, wenn die Obergrenzen der zulässigen Mietkosten dadurch überschritten werden.
2. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, der städtischen Deputation für Soziales, Kinder und Jugend einen Entwurf für eine Verordnung vorzulegen, in der geregelt wird, für welche Personengruppen bzw. unter welchen Bedingungen ein Bestandsschutz gilt in dem Sinn, dass Kosten der

Unterkunft, bei denen durch Mieterhöhung die zulässigen Mietkosten überschritten werden, dauerhaft vollständig übernommen werden.

3. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, mit geeigneten Mitteln alle Mieterinnen/Mieter darüber zu informieren, dass Mieterhöhungen nur mit einer schriftlichen Begründung zur „Ortsüblichkeit“ der neuen Miete zulässig sind und wie sie gegebenenfalls gegen unzutreffende Begründungen vorgehen können. Hierzu soll auch in Kooperation mit dem Mieterverein geprüft werden, wie das Beratungsangebot in Bezug auf die Abwehr von Mieterhöhungen verstärkt werden kann.“

Die Stadtbürgerschaft hat den Antrag am 19. Februar 2013 zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend überwiesen.

Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend berichtet dem Überweisungsbeschluss entsprechend wie folgt:

Der Senat hat am 30. April 2013 beschlossen, zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs für die gesamte Stadtgemeinde Bremen zu erlassen. Dies lässt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) ab dem 1. Mai 2013 zu, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde gefährdet ist.“ Die sogenannte Kappungsgrenze, nach der sich die Miete bei Erhöhungen innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen darf, reduziert sich danach auf 15 % (§ 558 Abs. 3 BGB).

Der vorgenannte Beschluss korrespondiert mit einer Vielzahl von Maßnahmen, die der Senat zur Schaffung von neuem Wohnraum und zum Schutz von Mieterinnen und Mietern angestoßen hat. Hierzu gehören u. a. die Aktivitäten des Bündnisses für Wohnen sowie die Bundesratsinitiativen zur Bekämpfung von Mietwucher oder bei der Entlastung der Mieterinnen und Mieter von Maklerkosten.

Zu 1.

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, auf dem Verordnungsweg sicherzustellen, dass durch Mieterhöhungen steigende Kosten der Unterkunft für eine Übergangsfrist von zwölf Monaten auf jeden Fall auch dann vollständig übernommen werden, wenn die Obergrenzen der zulässigen Mietkosten dadurch überschritten werden.

Hinsichtlich der Regelungen für die Bedarfe der Kosten der Unterkunft gibt es keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage, nach der unangemessene Kosten für zwölf Monate übernommen werden könnten.

Der Gesetzgeber selbst hat sowohl im SGB II (Grundsicherung für Arbeitslose) als auch im SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) geregelt, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Regel längstens für sechs Monate anzuerkennen sind, wenn sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen und es den Leistungsberechtigten nicht zuzumuten oder möglich ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Auf dieser Basis sind in der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II (gilt für § 35 SGB XII gleichermaßen) Beträge bekanntgegeben, die Richtwerte für Einzelfälle darstellen, in denen keine besonderen Gründe vorliegen, die ein Überschreiten dieser Werte rechtfertigen.

Hieraus folgt aber auch, dass in begründeten Einzelfällen eine Überschreitung der Frist von sechs Monaten zulässig sein kann (siehe Punkt 2).

Innerhalb der Regelhöchstfrist bzw. der Verlängerung im konkreten Einzelfall ist der Leistungsträger verpflichtet, unangemessene Aufwendungen für die Unterkunft anzuerkennen und zu übernehmen.

Zu 2.

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, der städtischen Deputation für Soziales, Kinder und Jugend einen Entwurf für eine Verordnung vorzulegen in der geregelt wird, für welche Personengruppen bzw. unter welchen Bedingungen

ein Bestandsschutz gilt in dem Sinn, dass Kosten der Unterkunft, bei denen durch Mieterhöhung die zulässigen Mietkosten überschritten werden, dauerhaft vollständig übernommen werden.

Wie zuvor ausgeführt, gibt es für den Senat keine Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer entsprechenden Verordnung. Im Übrigen ist eine solche Verordnung auch nicht erforderlich.

Die Verwaltungsanweisung zu den Kosten der Unterkunft für die Rechtskreise des SGB II und SGB XII nennt bereits besondere Umstände, die im Einzelfall die dauerhafte Übernahme einer Miete rechtfertigen, die über den Richtwerten liegt. Hierzu gehören u. a. auch die im Antrag genannten Gründe wie Schul- und Kindergartenwechsel, lange Wohndauer und wesentliche soziale Bezüge in der Umgebung.

Im Übrigen ist den Leistungsbehörden der Umstand bewusst, dass das Wohnungsangebot für Haushalte mit kleinen Einkommen bzw. für Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger knapp ist und sich in den letzten Monaten auch kein Trend abzeichnet, der auf eine zeitnahe Verbesserung schließen lässt. Zwar befreit dies die leistungsberechtigten Personen nicht davon, sich gegebenenfalls um eine kostengünstigere Wohnung zu bemühen, sehr wohl haben die Leistungsbehörden diesem Umstand aber bei ihren Entscheidungen Rechnung zu tragen.

Nach allem ist von den Leistungsbehörden nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese Entscheidung orientiert sich auch an dem Maßstab, wie verantwortlich handelnde Personen, die nicht Leistungsempfängerinnen/Leistungsempfänger sind, denen aber ähnlich geringes Einkommen zur Verfügung steht, sich nach rationaler Abwägung vernünftiger Weise entscheiden würden.

Zu 3.

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, mit geeigneten Mitteln alle Mieterinnen/Mieter darüber zu informieren, dass Mieterhöhungen nur mit einer schriftlichen Begründung zur „Ortsüblichkeit“ der neuen Miete zulässig sind, und wie sie gegebenenfalls gegen unzutreffende Begründungen vorgehen können. Hierzu soll auch in Kooperation mit dem Mieterverein geprüft werden, wie das Beratungsangebot in Bezug auf die Abwehr von Mieterhöhungen verstärkt werden kann.

Nach dem Gesetz über öffentliche Rechtsberatung in der Freien Hansestadt Bremen können sich Mieterinnen und Mieter schon jetzt in mietrechtlichen Angelegenheiten beraten lassen. Entsprechende und für Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger in der Regel kostenfreie Angebote bietet die Arbeitnehmerkammer Bremen und der Bremische Anwaltsverein an.

Darüber hinaus geben auch die Sozialleistungsbehörden Beratung und Information in mietrechtlichen Fragen. Kann von dort eine wirksame und effektive Unterstützung in mietrechtlichen Problemlagen nicht geleistet werden, wird den Betroffenen die Inanspruchnahme eines Beratungsangebotes der Arbeitnehmerkammer oder des Anwaltsvereins oder auch eines hiesigen Mietervereins empfohlen. In den Quartieren der WiN-Gebiete ist eine enge Verzahnung zwischen den Projektleitungen und den ansässigen Mietervereinen schon fast die Regel. Für Transferleistungsempfängerinnen/Transferleistungsempfänger werden dabei die erforderlichen Kosten für den Mieterverein übernommen.

Diese Instrumente haben sich bislang bewährt. Dabei hat sich aber auch gezeigt, dass die Vermieter im Allgemeinen die formalrechtlichen Anforderungen an eine wirksame Mieterhöhung dem Grunde nach einhalten. Kooperationen mit Mietervereinen werden daher allein nicht helfen, Mieterhöhungen abzuwenden. Hier setzt der Senat vielmehr auf die oben beschriebenen normativen Änderungsvorschläge zum Mietrecht bzw. die Umsetzung einer Verordnung zu § 558 Abs. 3 BGB.

Darüber hinaus stellt der Senat fest, dass die bremischen Bürgerinnen und Bürger aufgrund der besonderen Präsenz des Themas Wohnen in der Öffentlichkeit bereits in hohem Maße für Angelegenheiten rund um ihren Mietvertrag sensibilisiert sind. Der Senat wird dieses berechnete Interesse der Bürgerinnen und Bürger weiterhin mit einer fortlaufenden Presse- und Medieninformation flankieren.

II. Beschlussempfehlung

Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend empfiehlt der Stadtbürgerschaft, den Antrag der Fraktion DIE LINKE vom 12. Februar 2012 (Drucksache 18/291 S) „Bestandsschutz und Beratungen bei Mieterhöhungen“ abzulehnen.

Anja Stahmann
(Vorsitzende)

Klaus Möhle
(Sprecher)