

FÖRDERNEHMER NACH WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG MASSVOLL BEI MIETERHÖHUNGEN

30.11.2004 Fachinformation

Der Abgeordnete Erik Schmidt (FDP) bat in einer Kleinen Anfrage den Senat von Berlin um Auskunft darüber, ob Fördernehmer, denen durch das OVG Berlin im Rahmen von einstweiligen Verfahren eine Anschlussförderung bis zur Entscheidung in der Hauptsache zugesprochen wurde, bereits angekündigte oder ausgesprochene Mieterhöhungen zurückgenommen hätten. Die dazu ergangene Antwort des Senats liegt nun vor. In seiner Kleinen Anfrage vom 19. Oktober 2004 fragt der Abgeordnete Erik Schmidt (FDP) den Berliner Senat, in wie vielen Fällen Wohnungsunternehmen im Nachgang einer durch das OVG verfügten finanziellen Hilfe bis zur Entscheidung in der Hauptsache angekündigte oder bereits ausgesprochene Mieterhöhungen zurückgenommen haben. In seiner Antwort weist der Senat darauf hin, dass derzeit für 42 Objekte solche Hilfen geleistet würden. Nach den Erkenntnissen der IBB sei es bei den ihr bekannten 13 Objekten nur in einem Fall zunächst zu einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gekommen, die dann nach Gewährung von finanziellen Hilfen aufgrund des OVG-Beschlusses zurückgenommen wurde. Bei allen anderen zwölf Objekten, bei denen der IBB die Mietpreisentwicklung bekannt sei, wären die Mieten nach Auslauf der Grundförderung nur moderat erhöht worden, zumeist in dem Maße, das die Mieterhöhung den Regelungen der außer-kraft-getretenen Anschlussförderungsrichtlinien 1996 entspräche. Zu der Frage, ob die Bestätigung des Förderstops im gerichtlichen Hauptverfahren zu Nachzahlungsforderungen gegenüber den Mietern seitens der Wohnungsunternehmen führen könne, antwortet der Senat von Berlin wie folgt: In Fällen, in denen der Vermieter auf Gewährung der Anschlussförderung geklagt hatte, er im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes vorläufige Zahlungen erhalten hat und in der Hauptsache später rechtskräftig unterliegt, dürften nach Auffassung des Senats die Voraussetzung für eine unbefristete rückwirkende Mieterhöhung grundsätzlich gegeben sein. Für die rechtliche Beurteilung sei § 4 Abs. 8 Neubaumietenverordnung von 1979 heranzuziehen, wonach rückwirkende Mieterhöhungen für einen weiter zurückliegenden Zeitraum als das der Mieterhöhungserklärung vorangegangene Kalenderjahr – hier also bis zum Ende der Grundförderung – zulässig seien, sofern der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten habe, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung folgenden Kalenderjahres geltend machen könne. Im Falle des letztinstanzlichen Obsiegens Berlins im Klageverfahren hätte der Vermieter dies nicht zu vertreten, da er hiergegen gerade rechtlich vorgegangen sei, Klage erhoben habe und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht voneinander abweichende Entscheidungen getroffen worden seien. Die rückwirkende Mieterhöhungserklärung sei spätestens drei Monate nach Wegfall der für die nicht erfolgte Geltendmachung der Mieterhöhungsansprüche maßgeblichen Gründe abzugeben. Der Text der Beantwortung der Kleinen Anfrage steht über Internet im .pdf-Format zur Verfügung. Hierfür benötigen Sie das Acrobat Plug-In. Drucksache 15 / 11 936

Downloads

