

31.05.2006

Recht: Gericht entscheidet gegen Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts sind Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten unzulässig. Eigentümern darf somit nicht pauschal vorgeschrieben werden, in welchem Maße sie Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Der Immobilienverband Deutschland begrüßte das Urteil als "Meilenstein für den Eigentümerschutz".

Pauschale Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig rechtlich unzulässig. Mit dem Urteil wendet sich das Gericht gegen die Auffassung des Berliner Senats, der pauschale Mietbegrenzungen für eine sozial verträgliche Stadterneuerung für erforderlich hält. Das Urteil hat zudem Geltung für alle Sanierungsgebiete in Deutschland.

In den 22 Berliner Sanierungsgebieten mit rund 81.000 Wohnungen mußten sich Hauseigentümer bislang an Mietobergrenzen halten, die von den Bezirken festgelegt wurden. Die Kosten für die Sanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien durften somit nur zu einem Teil auf die Miete umgelegt werden. Eine Hauseigentümerin hatte gegen diese Praxis geklagt und in allen Instanzen Recht bekommen.

IVD: Meilenstein für Eigentümerschutz

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) begrüßte das Urteil als "Meilenstein für den Eigentümerschutz". "Jetzt haben endlich auch Eigentümer in Sanierungsgebieten ein Stück mehr Rechtssicherheit", sagte Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Pressesprecher des IVD. Der Verband geht davon aus, daß die Gerichtsentscheidung "zumindest mittelbar als Richtschnur auch auf die in anderen Sanierungsgebieten aufgestellte Mietobergrenzen Auswirkungen hat".

"Wohnungen werden saniert, um bauliche Mißstände zu beseitigen. Es muß Eigentümern möglich sein, die Miete nach solchen baulichen Verbesserungsmaßnahmen innerhalb der zivilrechtlichen Grenzen entsprechend anzupassen", so Schick weiter. Andernfalls seien Investitionen in diesem Bereich nicht mehr attraktiv und drohten völlig zum Erliegen zu kommen. "Es hat sich gezeigt, daß Investoren schon bei der Beschaffung von Baukrediten Schwierigkeiten haben, wenn es für ihre Objekte Mietobergrenzen gibt", berichtet Schick. Zudem bezweifelt der Verband, daß Mietobergrenzen tatsächlich dem Schutz der alleingesessenen Anwohner dienen.

Kommunen dürfen nach dem Urteil Mietobergrenzen nicht mehr durch Beschluß festlegen. Bereits das Oberverwaltungsgericht Berlin hatte in dem Rechtsstreit argumentiert, daß dies die Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches unterlaufen würde. "Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter die Kosten für eine Modernisierung auf die Miete aufschlagen. Allerdings nicht alles auf einmal, sondern er darf nach Abschluß der Bauarbeiten pro Jahr 11 Prozent der Ausgaben umlegen, die für die konkrete Wohnung entstanden sind", erläutert Rechtsanwältin Bettina Baumgarten von der Immobilienrechtskanzlei **Bethge & Partner** in Hannover.

Kommunen behalten Steuerungsinstrumente

Allerdings besteht weiterhin eine Möglichkeit für Kommunen und Bezirke, unerwünschte Mietsteigerungen in sozial sensiblen Gegenden einzudämmen. Denn für umfassendere Modernisierungen in einem geschützten Gebiet sind Baugenehmigungen erforderlich - und diese müssen die Kommunen nicht erteilen.

▼ Quellen

Berliner Morgenpost vom 29.05.2006
THOMAS DAILY vom 31.05.2006
Der Tagesspiegel vom 31.05.2006
Hannoversche Allgemeine Zeitung vom 31.05.2006
Financial Times Deutschland vom 01.05.2006