

## Antworten zur Anfrage der Erlanger Linken:

1. Trifft es zu, dass die GEWOBAU Mietern der „Housing Area“ neue Mietverträge vorgelegt hat, was die Rechtsposition der Mieter bei Kündigungsfristen und Mieterhöhungen verschlechtert?

Antwort zu 1: Nein. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann daher frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages verbessert sich die Rechtsstellung der Mieter bei Mieterhöhungen also wegen der 15-monatigen Sperrfrist des § 558 BGB. An den Kündigungsfristen ändert sich vorliegend (3 Monate) auch nichts. Sie bleiben gleich.

2. Ist die GEWOBAU bereit, in Zukunft die Mietverträge aller Mieter - ggf. mit einer vereinbarten Änderung bei dauerhaftem Wohnungswechsel – fortzusetzen, und auf die Vorlage neuer Verträge zu verzichten ?

Antwort zu 2: Bei Anmietung einer neuen Wohnung wird grundsätzlich ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, der auf die Mietsache abgestimmt ist. Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

3. Was ist mit bereits unterzeichneten neuen Verträgen: Verzichtet die GEWOBAU rechtsverbindlich auf alle Vorteile, die für sie der neue Vertrag im Vergleich zum Vorvertrag hat?

Antwort zu 3: Alle bereits unterzeichneten Mietverträge gelten unverändert. Die Mieter werden weder bei Kündigungsfristen noch bei Mieterhöhungen, wie in Frage 1 erläutert, schlechter gestellt. Auch wenn nicht gefragt, so doch der Hinweis, dass wir die Mieter informiert haben, dass auch bei Schönheitsreparaturen wie auch bei Kauttionen keine Schlechter-, sondern allenfalls eine Besserstellung erfolgen wird. Insgesamt muss immer der Einzelfall geprüft werden. Es bleibt dabei: Reden Sie mit uns. Wir finden Lösungen.

4. In der letzten Stadtratssitzung gab es verschiedene Aussagen, welche maximale Miete nach Sanierung mit dem Mietspiegel vereinbar sei. Stadtrat Winkler nannte eine Zahl unter 8 Euro, Herr Küchler (Geschäftsführung GEWOBAU) eine Zahl über 8 Euro. Wurde diese Frage inzwischen entschieden und wenn ja, wie?

Antwort zu 4: Die GEWOBAU könnte die Miete bei den zur Vollmodernisierung vorgesehenen Wohnungen nach Sanierung (BGB § 559, Umlage von 11 % der Modernisierungskosten) auf rund 11,- €/m<sup>2</sup> bis 12,- €/m<sup>2</sup> anheben. Das wäre rechtlich nicht zu beanstanden und würde auch nicht gegen Festlegungen im Erlanger Mietenspiegel verstoßen. Tatsächlich liegen die neuen Mieten nach Sanierung mit 7,95 €/m<sup>2</sup> bis 8,15 €/m<sup>2</sup> aufgrund der Kappung (50 %) der Modernisierungskosten durch die GEWOBAU bei einer 100 m<sup>2</sup>-Wohnung insgesamt rund 300,- € bis 400,- € unter dieser Miete. Die GEWOBAU geht davon aus, dass die Neuvermietungsmiete nach der Sanierung auf 7,95 €/m<sup>2</sup> für alle Mieter festgeschrieben werden kann. Sie hat die Anregung von Rechtsanwalt Winkler insoweit aufgegriffen. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus.

Auch bei den Wohnungen, bei denen lediglich Balkone vorgestellt und Fenster ausgetauscht werden, erhöhen wir die Miete auf lediglich 6,- €/m<sup>2</sup>. Darüber hinausgehende, an sich auf die Mieter umzulegende Kosten werden auch in diesem Fall gekappt.