



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

SPD-Fraktion  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Herrn Stadtrat  
Peter Bartels

GZ: (OB) GB 5

Datum: 17. MRZ. 2017

**Mieterhöhung für Bürger, die die Wohnkosten erstattet bekommen**  
mAF0205/17

Sehr geehrter Herr Bartels

Ihre oben genannte Anfrage aus der Stadtratssitzung vom 2. März 2017 beantworte ich wie folgt:

„Aus Veröffentlichungen ist der Stadtverwaltung bekannt, dass aktuell aufgrund der erheblich gestiegenen ortsüblichen Mieten viele Vermieter von ihrem Recht Gebrauch machen und dem Mietern Mieterhöhungsverlangen zukommen zu lassen. Bekannt gemacht wurde, dass eine Vielzahl der Mieterhöhungen fehlerhaft ist, da Vermieter die Wohnlage unberechtigt verbessert haben. Bekannt ist aber auch, dass oft bei dem Kriterium Ausstattung der Wohnung Ausstattungen aufgeführt werden, die nicht zutreffen. Durch diese bewusst oder unbewusst gemachten falschen Angaben wird eine Miete verlangt, die der Mieter nicht zahlen muss. Viele Mieter nutzen die rechtlichen Möglichkeiten und widersprechen einer solchen Mieterhöhung. Auch Bürger, die die Wohnkosten erstattet bekommen, erhalten fehlerhafte Mieterhöhungen.“

Nun die Frage:

Was wird von der Verwaltung unternommen damit Bürger, die die Wohnkosten erstattet bekommen, nicht in Unkenntnis dem Mieterhöhungsverlangen zustimmen und somit aus Steuermitteln dem Vermieter ein nicht gerechtfertigter Zusatzgewinn zugutekommt. Denn die Bürger vertrauen darauf, dass die Wohnkosten von den Ämtern bezahlt werden, sofern sie innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegen.“

Will ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter durchsetzen, so ist der Vermieter an die gesetzlichen Vorschriften des BGB gebunden, in denen u. a. die Voraussetzungen für solch ein Mieterhöhungsverlangen, Form und Begründung für dieses Mieterhöhungsverlangen, die Geltendmachung und ebenfalls die Zustimmung zur Mieterhöhung geregelt sind.

Erhalten Bürgerinnen und Bürgern, welche Leistungen nach dem SGB II bzw. XII erhalten, ein Mieterhöhungsverlangen, so sind diese gleichermaßen zur Zustimmung berechtigt, ohne im Vorfeld den zuständigen Kostenträger zu konsultieren. Erst im Nachhinein besteht im Rahmen der

Mitwirkung die Pflicht, alle Angaben und Tatsachen, die für die Leistung erheblich sind, anzuzeigen. Hierzu zählt auch der erhöhte Mietzins.

In aller Regel informieren die leistungsbeziehenden Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld ihrer Zustimmung den Kostenträger über die begehrte Mieterhöhung. Damit besteht zunächst für die Kolleginnen und Kollegen des Sozialamtes als auch des Jobcenters die Möglichkeit, den Mietspiegel zu konsultieren. Bestehen Zweifel an der Begründung kann zugleich ein Berechtigungsschein für eine Kurzmitgliedschaft beim Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. ausgestellt werden, um so die inhaltlich fundierte Prüfung der geplanten Mieterhöhung und ebenso die Beratung nach den Vorschriften des BGB durchführen zu lassen.

Die Landeshauptstadt Dresden finanziert seit 2014 - auf der Grundlage der Richtlinie für Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Dresden mit geringem Einkommen zur Gewährung eines Berechtigungsscheines zur Übernahme des Jahresbeitrages für eine Kurzmitgliedschaft des Mietervereins Dresden und Umgebung e. V. - solche Berechtigungsscheine für anspruchsberechtigte Bürgerinnen und Bürger, wenn ein Unterstützungsbedarf in mietrechtlichen Fragen gegeben ist.

Fazit:

Es wird generell empfohlen, ein Mieterhöhungsverlangen kritisch zu prüfen. Ein wesentliches Hilfsmittel stellt hierfür der qualifizierte Mietspiegel dar, der zuletzt im Dezember 2016 aktualisiert wurde. Er ist auf [dresden.de/mietspiegel](http://dresden.de/mietspiegel) nachzulesen. Eben dort steht ein Online-Rechner zur Verfügung, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete für die eigene Wohnung berechnet werden kann. Bürgerinnen und Bürgern ohne Internetzugang wird der Mietspiegel zusätzlich in Form einer Broschüre (Schutzgebühr 2 EUR) angeboten.

„Nachfrage:

**Was ich eigentlich erwartet hätte als Antwort ist, dass die Verwaltung tätig wird und die Bürger, die Wohnkosten erstattet bekommt, auffordert den Mietvertrag vorzulegen. Weil bekannt ist, dass sehr viel falsch gemacht wurde. Und wenn es hier pro Wohnung um etwa 10 Euro im Monat geht, dann sind das pro Haushalt oder pro Wohnung 120 Euro. Und wenn wir das hochrechnen auf die Bürger, die bedürftig sind, dann ist das eine erklärgliche Summe. Und ich denke, da sollte die Verwaltung zukünftig etwas mehr Wert darauf legen, dass diese unberechtigten Summen nicht an die Vermieter gezahlt werden. Danke.“**

Als Verwaltung gehen wir davon aus, dass die Bürgerinnen und Bürgern kritisch Mietkosten und Mietkostensteigerungen mit Hilfe des Mietspiegels prüfen.

Es handelt sich hier um 27 000 Haushalte, die Kosten für Unterkunft beziehen. Der Verwaltungsaufwand wäre sehr hoch, wenn jeder Mietvertrag bei einer Mieterhöhung kritisch geprüft werden müsste. Sollten einzelne Bürgerinnen und Bürger Hilfe benötigen, so bekommen sie diese bei der Stadtverwaltung Dresden und vom Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert