

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Integrationsrat	08.09.2014
Ausschuss Soziales und Senioren	11.09.2014

### **Preisbindung von Seniorenwohnungen und ihre Kontrolle Anfrage der TSD vom 06.06.2014 zur Sitzung gem. § 4 der Geschäftsordnung**

#### Antworten der Verwaltung:

1. Gibt es eine Preisbindung für öffentlich geförderte Seniorenwohnungen? Wenn ja
  - a) was ist die Rechtsgrundlage dafür?
  - b) Welche Stelle ist für die Überwachung zuständig?
  - c) Welche weiteren Beschwerdeinstanzen gibt es?

#### **Zu a)**

Im Rahmen des früheren sozialen Wohnungsbaus wurden bis 1997 noch besonders ausgestattete Altenwohnungen mit Landesmitteln gefördert. Diese Wohnungen sind aufgrund zusätzlicher Fördermittel während der Bindungsdauer preisgünstiger als vergleichbare „normal“ geförderte Mietwohnungen, sie dürfen nur berechtigten Wohnungssuchenden ab einem bestimmten Alter überlassen werden. Seit 1998 und der späteren Umstellung des Fördersystems auf die soziale Wohnraumförderung (vereinbarte Förderung) werden ausschließlich barrierefreie Wohnungen gefördert. Diese Wohnungen stehen dem berechtigten Personenkreis ohne Alternseinschränkung insgesamt zur Verfügung.

Die speziellen Altenwohnungen sind aufgrund des gesetzlichen Ausschlusses der freien Vereinbarkeit der Miete und der Kopplung an die dem Vermieter entstehenden Aufwendungen preisgebundener Wohnraum, solange die Wohnungen als öffentlich gefördert bzw. zweckgebunden gelten. Die Bindungsdauer konnte bzw. kann durch vorzeitige Rückzahlung verkürzt werden.

Aktuelle Rechtsgrundlage ist das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW -WFNG NRW-; die mietrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes -WoBindG- (§§ 8 – 11) gelten bezüglich des hier interessierenden Wohnungsbestandes fort.

Nach § 8 WoBindG darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b WoBindG zu ermitteln. Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmen die Zweite Berechnungsverordnung -II. BV- und die Neubaumietenverordnung 1970 -NMV 1970-.

Mit der oben erwähnten Umstellung des Fördersystems wurde das Kostenmietprinzip aufgegeben. Für den seit 2003 nach dem Wohnraumförderungsgesetz -WoFG- und dem derzeit gültigen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW -WFNG NRW- geförderten Wohnraum (vereinbarte Förderung) gilt eine in der Förderzusage bestimmte Miete als höchstzulässige Miete. Für die Dauer der vereinbarten Bindungszeit sind feste Steigerungsraten vorgegeben.

**Zu b)**

Zuständig für die Erfassung und Kontrolle dieses Wohnraumes ist die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen.

**Zu c)**

Besondere Beschwerdeinstanzen sind für den geförderten Wohnungsbau nicht eingerichtet. Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis darauf, dass zwischen Vermieterin bzw. Vermieter des geförderten Wohnraumes und Mieterin bzw. Mieter immer ein eigenständiges zivilrechtliches Mietverhältnis besteht. Die Kostenmieten werden bei Erhöhungen der laufenden Aufwendungen oder Anpassung der Pauschalsätze nicht immer wieder behördlich festgesetzt bzw. genehmigt. Sie sind in der Regel vom Vermieter eigenverantwortlich zu ermitteln und gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Wird gegen die für den geförderten Wohnungsbau geltenden besonderen Regeln verstoßen, kann die Wohnungsbehörde auf die Rechtswidrigkeit hinweisen; sie hat auch bestimmte Sanktionsmöglichkeiten, auf die noch eingegangen wird. Letztlich müssen z.B. Ansprüche auf Erstattung überhöhter Mietzahlungen aber zivilrechtlich durchgesetzt werden. Mieter können also direkt oder auch parallel rechtliche Beratung und ggfs. Vertretung suchen (Rechtsanwälte, Interessenverbände der Mieter). Alle mietrechtlichen Regelungen sind sehr kompliziert und häufig Gegenstand von Reformen und gerichtlichen Streitverfahren. Das gilt gerade für die Themen Instandhaltung bzw. Schönheitsreparaturen und Renovierungspflichten.

2. Ist es zulässig, dass Vermieter von solchen Seniorenwohnungen über Mieten, Mietnebenkosten und Kauttionen hinaus Renovierungspauschalen von ihren Mietern verlangen? Wenn ja
- a) Was ist die Rechtsgrundlage?
  - b) Wer und auf welcher Grundlage bestimmt die Höhe der Pauschale?
  - c) Welche Behörde ist für die Überwachung und Beschwerden zuständig?
- Wenn nein,
- a) Wie können sich die Mieter davor schützen?
  - b) Was ist die Konsequenz der Zuwiderhandlung?

**Zu a) und b)**

In der zur Ermittlung der Kostenmiete erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung werden auch **Instandhaltungskosten** mit Pauschalbeträgen angesetzt (§ 28 II. BV). Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchst aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Je nach Baujahr der Wohnung dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr zwischen 7,10 EUR und 11,50 EUR angesetzt werden. Diese Sätze verringern sich bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme um 0,20 EUR. Sie erhöhen sich um 1 EUR, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Trägt der Mieter (nach dem Mietvertrag) die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze um 1,05 EUR.

Die Kosten der **Schönheitsreparaturen** in Wohnungen sind in den Pauschalsätzen nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Wird im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluss eine **einmalige Leistung** vereinbart (Mieterdarlehen, Maklergebühren), so ist die Vereinbarung in der Regel rechtsunwirksam (§ 9 Abs. 1 WoBindG). Ausnahmen sind jedoch zulässig.

Insbesondere die Vereinbarung einer **Sicherheitsleistung** (Kaution) des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern (§ 9 Abs. 5 WoBindG). Die Sicherheitsleistung darf das Dreifache der zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen. Werden über diese gesetzlichen Vorgaben hinaus Leistungen verlangt, wäre dies nach Einschätzung der Verwaltung rechtlich nicht zulässig. Was unter dem Begriff „Renovierungspauschale“ verstanden wird und wie die Leistung rechtlich einzuordnen ist, kann nur im Einzelfall in Kenntnis des gesamten Sachverhaltes geprüft werden.

**Zu c) und den Alternativen a) und b)**

Haben Mieter öffentlich geförderter (Alten-) Wohnungen Zweifel an der Zulässigkeit verlangter Leistungen (z. B. Renovierungspauschale), können sie sich an die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen, wenden. Wie schon erwähnt, können Mieter auch direkt oder auch parallel rechtlichen Beistand suchen (Rechtsanwälte, Interessenverbände der Mieter).

Ergibt die Prüfung der zuständigen Stelle, dass der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die miethpreisrechtlichen Bestimmungen verstoßen hat, kann dieser zu Geldleistungen herangezogen werden (öffentlich rechtliche Leistungsforderung, § 26 WFNG NRW). Wird vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 27 WFNG NRW). Gleichzeitig kann darin auch ein Verstoß gegen geltende darlehensvertragliche Vereinbarung liegen.

In der Regel wird der Verfügungsberechtigte zunächst aufgefordert, unrechtmäßig erlangte Leistungen (etwa erhöhte Mietforderungen, einmalige Leistungen) dem Mieter zu erstatten. Kommt der Verfügungsberechtigte dem nicht nach, etwa weil er seine Forderung als rechtmäßig ansieht, wird über die Einleitung der vorgenannten Maßnahmen entschieden. In dem Verwaltungsverfahren werden allerdings nicht Zahlungen des Mieters für diesen eingezogen. Der Mieter muss seine Ansprüche zivilrechtlich durchsetzen.

3. Ist es zulässig, dass Vermieter der Seniorenwohnungen von ihren Mietern Zahlungen verlangen können, die nicht im Mietvertrag enthalten sind? Wenn nein,
- a) Wer ist die Beschwerdeinstanz?
  - b) Was ist die Konsequenz der Zuwiderhandlung?

**Zu 3.**

Für die hier behandelten öffentlich geförderten Altenwohnungen, für die das Kostenmietprinzip gilt, sind verschiedene Zuschläge neben der Einzelmiete zulässig. Diese sind in § 26 der NMV 1970 aufgelistet. Hierunter fällt z.B. der Zuschlag in Höhe der Ausgleichszahlung bei Freistellung einer Wohnung (Gestattung der Wohnungsüberlassung trotz Überschreitung der Einkommensgrenze für den geförderten Wohnungsbau).

Auch hier kann nur im konkreten Einzelfall geprüft werden, welcher Natur die „Zahlung“ ist.

Eine Prüfung erfolgt durch die zuständige Stelle oder einen rechtlichen Beistand; Konsequenzen können wohnungsbehördliche Maßnahmen oder zivilrechtliche Schritte sein (wie unter 1. und 2.).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltung zu miethpreisrechtlichen Fragen im frei finanzierten Wohnungsbau nicht Stellung nehmen kann.

Im geförderten Wohnungsbau können konkrete Aussagen nur im Einzelfall nach Einsicht in die Förderakten und Prüfung aller übrigen Unterlagen und evtl. Anhörung des Verfügungsberechtigten getroffen werden.

gez. Reker