

## **Info-Telegramm**

## **Miete / Miethöhe im sozialen Wohnungsbau Wie ermittle ich die korrekte Durchschnittsmiete?**

### **Gesetzliche Grundlagen**

- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970)
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### **Mietbegriffe**

- Kostenmiete (§ 72 Abs. 1 II.WoBauG, § 8 WoBindG): die Miete, die erforderlich ist, um die laufenden Aufwendungen (siehe unten) zu decken.
- Durchschnittsmiete (§ 72 Abs. 1 II.WoBauG, 8a WoBindG, § 3 Abs. 2 NMV 1970): der Betrag, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (= die vom Mieter zu zahlende Nettokaltmiete).
- Einzelmiete (§ 3 Abs. 3 NMV 1970): Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten der Wohnungen nach deren Wohnfläche zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen zu berücksichtigen.

### **Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung**

Das Ende der Zweck- und Preisbindung für öffentlich geförderte Sozialwohnungen ergibt sich aus den §§ 15-17 WoBindG. Die Bindung endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die von der IBB gewährten öffentlichen Darlehen planmäßig (nach Maßgabe der aufgegebenen Konditionen) zurückgezahlt sind. Bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung ohne rechtliche Verpflichtung (außerplanmäßige Tilgung) endet die Bindung mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, es sei denn die Darlehen wären vorher planmäßig getilgt; hier endet die Bindung mit Ablauf des entsprechenden Kalenderjahres.

Bei einer Darlehenskündigung durch die Bewilligungsstelle wegen grober Verstöße gegen Auflagen / Bedingungen des Bewilligungsbescheides / der Schuldurkunde verlängert sich die Nachwirkungsfrist auf zwölf Jahre. Bei Zwangsversteigerungen endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des dritten Jahres nach dem Jahr des Zuschlages, wenn die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Die rechtsverbindliche Bestätigung über das Ende der Zweckbindung erteilt das Wohnungsamt des Bezirkes, in dem das Grundstück liegt. Nach dem Ende der Preisbindung gelten die Wohnungen als preisfreier Wohnraum, für den die Vorschriften des BGB (ortsübliche Vergleichsmiete, Mietspiegel) gelten.

## **Info-Telegramm**

### **Miete / Miethöhe im sozialen Wohnungsbau Wie ermittle ich die korrekte Durchschnittsmiete?**

#### **Mietgenehmigung**

Auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Miete bei Bewilligung der öffentlichen Mittel und im Zuge der Anerkennung der Schlussabrechnung genehmigt. Nach diesem Zeitraum obliegt die Berechnung der Durchschnittsmiete dem Verfügungsberechtigten in eigener Verantwortung; eine Prüfung durch bzw. eine Abstimmung mit der IBB ist dann bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Umwandlung in Eigentumswohnungen) nicht erforderlich.

#### **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Hiermit wird die Durchschnittsmiete für ein Objekt bzw. eine Wirtschaftseinheit ermittelt. Sie besteht aus

1. der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. den Gesamtkosten,
3. dem Finanzierungsplan,
4. den laufenden Aufwendungen und
5. den Erträgen.

Hierzu verweisen wir auf den Leitfaden zur Mietpreisgestaltung im Downloadcenter, dem Sie detaillierte Informationen entnehmen können.

#### **Mieterhöhungserklärung**

Gemäß § 10 WoBindG ist der Vermieter berechtigt, einseitig ohne Zustimmung des Mieters eine Mieterhöhung durchzuführen. Die Erhöhung ist zu berechnen (mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, einem Auszug daraus oder einer Zusatzberechnung) und zu erläutern. Die erhöhte Miete ist vom 1. des folgenden Monats (bei Abgabe der Erklärung bis zum 15. eines Monats) bzw. des übernächsten Monats (bei Abgabe nach dem 15.) zu zahlen. Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt, den Mietvertrag spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem an die erhöhte Miete gezahlt werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats außerordentlich zu kündigen.

Beispiel: Erhöhungserklärung vom 10.01.2007 zum 01.02.2007

Kündigung spätestens am 03.02.2007

Ende des Mietverhältnisses am 31.03.2007

Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

#### **Rückwirkende Mieterhöhung**

Sofern im Mietvertrag die sog. Gleitklausel gemäß § 4 Abs. 8 NMV 1970 vereinbart ist, ist der Vermieter berechtigt, rückwirkende Erhöhungen bis zum Anfang des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres durchzuführen. Die Formulierung dieser Vereinbarung lautet etwa wie folgt: "Sämtliche Erhöhungen der laufenden Aufwendungen gelten vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit an als vereinbart."

Beispiel: Erhöhungserklärung vom 10.12.2006

rückwirkende Erhöhung möglich bis zum 01.01.2005

## ***Info-Telegramm***

### ***Miete / Miethöhe im sozialen Wohnungsbau Wie ermittle ich die korrekte Durchschnittsmiete?***

#### ***Mietprüfungen***

Sofern der Mieter an der Richtigkeit der Mietforderung zweifelt, besteht die Möglichkeit, bei der IBB eine Mietprüfung durchführen zu lassen. Zuständig ist die Abteilung IB-6 (Kompetenzzentrum Mietpreisstelle). Sollte eine überhöhte Miete gefordert werden, sind zuviel erhaltene Beträge für einen Zeitraum bis zu vier Jahren verzinst zu erstatten.

#### ***Auskunftspflicht***

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und Einsicht in die der Berechnung zugrunde liegenden Unterlagen zu gewähren. Anstelle der Einsicht kann der Mieter gegen Erstattung der Auslagen Ablichtungen davon verlangen (§ 29 NMV 1970).