

Info-Telegramm

Miethöhe Mod. Inst. Altbau (bezugsfertig bis 1949) Wie hoch darf die Miete sein?

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien 1985 - ModInstRL 85 -

In- Innerhalb der Bindungszeit dürfen Mieterhöhungen nur nach §§ 558 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verlangt werden. Nach Ablauf der Bindungszeit findet das BGB in vollem Umfang Anwendung.

Bei Berechnung des neuen Mietzinses aufgrund einer Erhöhung nach § 558 BGB muss der Eigentümer die Mietobergrenze entsprechend dem Mietspiegel und die Kappungsgrenzen nach § 558 Abs. 3 BGB beachten.

Grundsätzlich gelten Mieterhöhungen wegen Abbau von Aufwendungszuschüssen als anzurechnende Mieterhöhungen für den Fall, dass die Kappungsgrenze von 20% zur Anwendung kommt.

Die Mietobergrenze entsprechend dem Mietspiegel reduziert sich dabei noch um die entsprechenden Kürzungsbeträge gemäß § 558 Abs. 5 BGB, die sich aufgrund des von uns gewährten Modernisierungszuschusses ergeben.

Für den auf Instandsetzungsmaßnahmen entfallenden Baukostenzuschuss ist während der Bindungszeit der Kürzungsbetrag 2 v.H. in Abzug zu bringen.

Nach Ablauf der Bindungsfrist unterliegt die Mietentwicklung keinen förderungsspezifischen Einschränkungen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien 1990 - ModInstRL 90 -

In- Im Bindungszeitraum dürfen für Wohnraum Mieterhöhungen nur nach §§ 558 und 559 BGB verlangt werden. Dabei ist der jeweils gültige Mietspiegel anzuwenden. Diese Mieterhöhungen dürfen einschl. Mieterhöhungen aus dem planmäßigen Abbau der Aufwendungszuschüsse zusammen jährlich höchstens 0,13 EUR/m² monatlich betragen. Auch für Neuvermietungen gilt diese Regelung.

Ab dem 11. Jahr dürfen gemäß oben genannter Richtlinien höhere Mieterhöhungen verlangt werden, soweit der dann im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Förderungsabbau geändert (erhöht) wird. Eine diesbezügliche Änderung erfolgte bisher nicht.

Höhere Mieterhöhungsbeträge dürfen ab dem 11. Jahr auch dann verlangt werden, wenn das Land Berlin auf Antrag und nach Prüfung der wirtschaftlichen Situation des Objektes dies zulässt.

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Soziale Stadterneuerung“ (ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung)

In- Im Bindungszeitraum dürfen für geförderte Wohnungen über die erstmalige Mieterhöhung aus den geförderten Maßnahmen gemäß Fördervertrag hinaus Mieterhöhungen nach dem BGB nur bis zum Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels (Mittelwerte der Mietspiegeltabelle ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) für Wohnungen der Größe 40 - 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 - 90 m² verlangt werden.

Die auf Grundlage des Durchschnittswertes ermittelte Miethöhe stellt die förderspezifisch maximal zulässige Höchstmiete für alle Wohnungen dar.

Der Fördervertrag regelt zudem, dass Modernisierungsmaßnahmen, die zu Mieterhöhungen nach § 559 BGB berechtigen, im Bindungszeitraum der Förderung nur mit Zustimmung der von den Maßnahmen betroffenen Mieter durchgeführt werden dürfen.

Info-Telegramm

***Miethöhe Mod. Inst. Altbau (bezugsfertig bis 1949)
Wie hoch darf die Miete sein?***