

Info-Telegramm

Miethöhe im sozialen Wohnungsbau Ist meine Miete korrekt berechnet worden?

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

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).