

Beispiele Berechnung des Mietausgleichs

3 Beispiele für die Berechnung des Mietausgleichs

Wohnfläche:	108,66 m ²
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete (gemäß Berliner Mietspiegel 2011)	7,05 EUR/m ² Wohnfläche

Beispiel A - die Einkommensgrenze wird eingehalten

Berechnungsgrundlage für den Mietausgleich ist die Differenz zwischen der bisherigen Nettokaltmiete und der neuen Nettokaltmiete gemäß Mieterhöhungserklärung:

bisherige monatliche Nettokaltmiete/m ²	4,70 EUR
<u>monatliche Nettokaltmiete nach Mieterhöhung/m²</u>	<u>5,21 EUR</u>
monatliche Differenz/m²	0,51 EUR

Da die Einkommensgrenze nicht überschritten wird, beträgt der anfängliche Mietausgleich 90% der monatlichen Differenz (Mieterhöhungsbetrag):

zu berücksichtigender Mietanteil/m ²	0,51 EUR
anzusetzender Prozentsatz	x 90 %
<u>anfänglicher Mietausgleich/m²</u>	<u>0,459 EUR</u>
x Wohnfläche	108,66 m ²
anfänglicher monatlicher Mietausgleich	49,87 EUR

Beispiele Berechnung des Mietausgleichs

Beispiel B - die Einkommensgrenze wird überschritten

Wie in Beispiel A soll hier Grundlage eine Mieterhöhung von 0,51 EUR/m² Wohnfläche monatlich sein. Allerdings wird die Einkommensgrenze um 20 % überschritten.

Die Mietausgleichsvorschriften lassen eine maximale Überschreitung der Einkommensgrenze von 50 % zu. Überschreitet Ihr Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze, wird ein reduzierter Mietausgleich gewährt. Für die Berechnung wird zunächst die Differenz aus 50 % (maximale Überschreitung) und der festgestellten Einkommensüberschreitung ermittelt:

maximal zulässige Einkommensüberschreitung	50 %
<u>Einkommensüberschreitung</u>	<u>20 %</u>
verbleibt eine Differenz von	30 %
<u>Rechenfaktor gemäß Mietausgleichsvorschriften</u>	<u>x 1,8</u>
prozentualer Anteil des Mietausgleichs	54 %
Der anfängliche Mietausgleich beträgt:	
zu berücksichtigender Mietanteil/m ²	0,51 EUR
anzusetzender Prozentsatz	x 54 %
<u>anfänglicher Mietausgleich/m²</u>	<u>0,2754 EUR</u>
x Wohnfläche	108,66 m ²
anfänglicher monatlicher Mietausgleich	29,92 EUR

Beispiele Berechnung des Mietausgleichs

Beispiel C - der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete wird überschritten

1. bei Einhaltung der Einkommensgrenze (aus Beispiel A)

In diesem Fall liegt die Miete nach Mieterhöhung z.B. bei 7,50 EUR / m² Wohnfläche und somit über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 7,05 EUR.

bisherige monatliche Nettokaltmiete/m ²	4,70 EUR
<u>monatliche Nettokaltmiete nach Mieterhöhung/m²</u>	<u>7,50 EUR</u>
monatliche Differenz/m²	2,80 EUR

Für die Ermittlung des Mietausgleichs kann hier nur die Differenz zwischen der bisherigen Nettokaltmiete und dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden:

Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete	7,05 EUR
<u>bisherige monatliche Nettokaltmiete/m²</u>	<u>4,70 EUR</u>
zu berücksichtigender Mietanteil	2,35 EUR

Da auch in diesem Beispiel die Einkommensgrenze nicht überschritten wird, beträgt der anfängliche Mietausgleich 90% der monatlichen Differenz (Mieterhöhungsbetrag):

zu berücksichtigender Mietanteil/m ²	2,35 EUR
anzusetzender Prozentsatz	x 90 %
<u>anfänglicher Mietausgleich/m²</u>	<u>2,115 EUR</u>
x Wohnfläche	108,66 m ²
anfänglicher monatlicher Mietausgleich	229,82 EUR

2. bei Überschreitung der Einkommensgrenze um 30 % (aus Beispiel B)

zu berücksichtigender Mietanteil/m ²	2,35 EUR
anzusetzender Prozentsatz	x 54 %
<u>anfänglicher Mietausgleich/m²</u>	<u>1,269 EUR</u>
x Wohnfläche	108,66 m ²
anfänglicher monatlicher Mietausgleich	137,89 EUR