

Info-Telegramm

Vermietung von Einliegerwohnungen bzw. zweiten Wohnungen Verfahren im geförderten Wohneigentum

Allgemeines

Eine Einliegerwohnung ist in der Regel zwar zur Nutzung für Familienangehörige oder näher stehende Personen vorgesehen, kann jedoch auch unter bestimmten Bedingungen an Dritte vermietet werden. Eine Einliegerwohnung hat grundsätzlich gegenüber der Hauptwohnung eine untergeordnete Bedeutung. Das kann Auswirkungen im Kündigungsrecht sowie in der Beschränkung der Einzelmieten haben. Ist die zweite Wohnung frei zugänglich und nicht wesentlich kleiner als die Hauptwohnung, ist sie gleichrangig mit einer sonstigen Mietwohnung. Jedoch wird auch hier im zivilrechtlichen Bereich häufig den Interessen des Eigenheimbesitzers primäre Bedeutung zugemessen.

Mietpreis und Zweckbindung

Soweit im Rahmen des Wohneigentumsförderungsprogramms errichtet, unterliegen diese Wohnungen entsprechend ihrer Förderart ebenfalls bestimmten Preis- und Zweckbindungen wie auch sonstige mit öffentlichen Mitteln oder durch Fördervertrag geförderte Wohnungen. Die Nutzung auch der Einliegerwohnung oder zweiten Wohnung ist von einer Berechtigungsbescheinigung des Wohnungsamtes abhängig. Bei im A-Programm mit öffentlichen Mitteln geförderten Eigenheimen benötigt der Mieter einen Wohnberechtigungsschein, bei Wohnungen im B-Programm genügt eine Bescheinigung gemäß den Richtlinien zu vereinbarten Förderungen (RLvF).

Mietpreisgestaltung Hinweis

Es kann vorkommen, dass die Vergleichsmiete (siehe unten) oder die bewilligte Miete zusammen mit der Förderung nicht die tatsächlichen Aufwendungen für die Wohnung decken. Im Rahmen der Bonitätsprüfung bei Bewilligung wurde bereits die entsprechende Zumutbarkeit für die Fördernehmer durch Vergleich des Verhältnisses von Einkommen und Aufwendungen berücksichtigt.

Bei Verminderung Ihres Einkommens und damit verbundener finanzieller Engpässe besteht die Möglichkeit des Übergangs zur Kostenmiete. Hierzu ist jedoch ein ausführlich begründeter Antrag bei der IBB einzureichen und eine ungestörte Erfüllung des Kapitaldienstes nachzuweisen. Derartige Mieterhöhungen sind in der Regel jedoch nur bei Mieterwechsel möglich. Im Streitfall sind etwaige Mieterhöhungen zivilrechtlich zu klären.

Vergleichsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen (A-Programm)

Die Miethöhe ergibt sich aus der Vergleichsmiete öffentlich geförderter Mietwohnungen (vgl. § 8 (3) WoBindG). Hierzu werden die Einzelmieten pro qm Wohnfläche monatlich herangezogen, die nach Art, Ausstattung und Förderjahr vergleichbar sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Neubaumietenverordnung NMV).

Info-Telegramm

Vermietung von Einliegerwohnungen bzw. zweiten Wohnungen Verfahren im geförderten Wohneigentum

Vergleichsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen bis 1992 im B-Programm

Auch für diese Wohnungen ist die Vergleichsmiete zulässig. Sie ergibt sich nach entsprechend vergleichbar geförderten Wohnungen aus dem nichtöffentlichen Bereich (§ 18 Abs. 1 Neubaumietenverordnung NMV).

Allgemein gilt

Die Vergleichsmiete darf zusammen mit den Subventionen nicht den Gesamtbetrag ihrer laufenden Aufwendungen übersteigen. Sollten sich diese Aufwendungen jedoch aus Umständen steigern, die Sie nicht zu verantworten haben, so können Sie in eigener Verantwortung eine Erhöhung der Vergleichsmiete vornehmen. Im umgekehrten Fall müssen Sie die Miete senken, wenn sich die laufenden Aufwendungen reduzieren. Die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sind einzuhalten. Bei Streitigkeiten über die Höhe der Miete entscheiden ausschließlich die Gerichte.

Betriebskosten

Neben der Miete dürfen alle Betriebskosten umgelegt werden (§ 20ff. NMV in Verbindung mit § 27 II. BV). Kann keine vergleichbare Wohnung festgestellt werden, gilt der Mietsatz, der zum Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel für Mietwohnungen bestimmt wurde (§11 bzw. 18 Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung).

Bewilligungsmiete

Für beide Wohnförderungsmodelle (A und B) können Sie unten stehender Tabelle Beispiele für Bewilligungsmieten entnehmen.

Bewilligungsmieten (Vergleichsmieten für geförderte Einliegerwohnungen im Eigenheim – ohne Betriebskosten)		
Maßgeblich für die Einstufung ist das Datum des Bewilligungsbescheids.		
	öffentliche gefördert in EUR/m ² monatlich	AD/AZ gefördert B-Programm In EUR/m ² monatlich
ab Mai 1985	2,40	3,94
Januar 1987	2,71	
Juli 1988	2,81	4,04
Januar 1989		4,35
Januar 1991	3,07	4,60
Januar 1992	3,58	5,11
August 1992	3,83	5,37
Januar 1993		4,50/6,90
März 1993	4,09	siehe Bew.-Bescheid
September 1994	4,35	siehe Bew.-Bescheid
April 1995	4,47	siehe Bew.-Bescheid
Januar 1996	4,60	siehe Bew.-Bescheid
Ab August 1996	4,65	siehe Bew.-Bescheid
*bei Förderstufe über 200 % Einkommensgrenze		

Wohnungen, die ab 1993 im B-Programm gefördert wurden

Für diese Wohnungen wurde im jeweiligen Bewilligungsbescheid (Bew.-Bescheid) eine Anfangsmiete festgelegt.

Hinweis

Bezüglich einer Überprüfung der Miethöhe wenden Sie sich bitte an Beratungsunternehmen oder fachorientierte Interessenverbände.