

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

Diese Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung

<p><b>Gesetzliche Grundlagen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)</li> <li>- Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970)</li> <li>- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)</li> <li>- Zweites Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG)</li> <li>- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)</li> <li>- Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)</li> <li>- Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)</li> </ul>
<p><b>Mietbegriffe</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kostenmiete</b> (§ 72 Abs. 1 II.WoBauG, § 8 WoBindG): die Miete, die erforderlich ist, um die laufenden Aufwendungen (s. unten) zu decken.</li> <li>• <b>Durchschnittsmiete</b> (§ 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).</li> <li>• <b>Einzelmiet</b> (§ 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.</li> </ul>
<p><b>Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung</b></p>	<p>Das Ende der Zweck- und Preisbindung für öffentlich geförderte Sozialwohnungen ergibt sich aus den §§ 15-17 WoBindG und §§ 11 u. 11a WoG Bln i.V.m. Art. 1 Nr. 3 WoVG Bln. 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 12. Kalenderjahres, es sei denn die Darlehen wären vorher planmäßig getilgt; hier endet die Bindung mit Ablauf des entsprechenden Kalenderjahres.</p> <p>Bei einer Darlehenskündigung durch die Bewilligungsstelle wegen grober Verstöße gegen Auflagen / Bedingungen des Bewilligungsbescheides / der Schuldurkunde verlängert sich die Nachwirkungsfrist auf 15 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.</p> <p>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.</p>

<p><b>Mietgenehmigung</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b></p>	<p>Hiermit wird die Durchschnittsmiete für ein Objekt bzw. eine Wirtschaftseinheit ermittelt. Sie besteht aus</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,</li> <li>2. den Gesamtkosten,</li> <li>3. dem Finanzierungsplan,</li> <li>4. den laufenden Aufwendungen und</li> <li>5. den Erträgen.</li> </ol> <p>Hierzu verweisen wir auf den Leitfaden zur Mietpreisgestaltung, dem Sie detaillierte Informationen entnehmen können.</p>
<p><b>Mieterhöhungserklärung</b></p>	<p>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 Folgemonats (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.</p> <p>Beispiel: Erhöhungserklärung vom 10.01.2007 zum 01.02.2007          Kündigung spätestens am 03.02.2007          Ende des Mietverhältnisses am 31.03.2007</p> <p>Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.</p>
<p><b>Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhung</b></p>	<p>Wird die Miete im Sozialen Wohnungsbau erhöht, so müssen sich Mieter sehr kurzfristig innerhalb von 4 bis 7 Wochen entscheiden, ob sie die Mieterhöhung akzeptieren oder ausziehen (siehe §§ 10 und 11 WoBindG). Durch das WoG Bln ist die Überlegungsfrist auf 3 Monate und die Auszugsfrist auf 6 Monate nach dem Monat der Mieterhöhungserklärung verlängert worden, <u>sofern</u> die Mieterhöhung mindestens 10% oder 15% innerhalb von 4 Jahren beträgt.</p> <p>Beispiele: Miete bisher 600 € mtl.</p> <p>a) Erhöhung um 70 € mtl. (&gt; 10 %) ⇒ Es gelten die längeren Kündigungs- und Überlegungsfristen des WoG Bln.</p> <p>b) Erhöhung um 50 € mtl. (&lt; 10 %) ⇒ Es gelten weiterhin die kurzen Kündigungs- und Überlegungsfristen der §§ 10 und 11 WoBindG.</p> <p>Wird im Fall b) im darauf folgenden Jahr erneut erhöht um mehr als 40 € mtl. (insges. &gt; 15 % innerhalb von 4 Jahren), dann gelten für diese Erhöhung die längeren Kündigungs- und Überlegungsfristen des WoG Bln.</p>

<p><b>Rückwirkende Mieterhöhung</b></p>	<p>Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam (§ 1a WoG Bln).</p>
<p><b>Mietprüfungen</b></p>	<p>Sofern der Mieter an der Richtigkeit der Mietforderung zweifelt, besteht die Möglichkeit, bei der IBB eine Mietprüfung durchführen zu lassen.</p> <p>Zuständig ist die Mietpreisstelle im Hause der IBB, 10702 Berlin.</p> <p>Sollte eine überhöhte Miete gefordert werden, sind zuviel erhaltene Beträge für einen Zeitraum bis zu vier Jahren verzinst zu erstatten. Wurde das Mietverhältnis bereits beendet, verjährt der Anspruch auf Erstattung nach Ablauf eines Jahres (§ 8 Abs. (2) WoBindG).</p>
<p><b>Auskunftspflicht</b></p>	<p>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).</p>
<p><b>Anspruch auf Mietzuschuss</b></p>	<p>Mieterhaushalte in Sozialwohnungen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss, sofern die nötigen Voraussetzungen erfüllt werden.</p> <p>Die <u>wesentlichsten</u> Voraussetzungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das anrechenbare Einkommen liegt innerhalb der Einkommensgrenzen für den Berliner Wohnberechtigungsschein.</li> <li>- Die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) ist höher als 30 %* des anrechenbaren Einkommens. (* bzw. 25-27% bei schlechterer Energieeffizienzklasse des Wohnhauses.)</li> </ul> <p>Der Anspruch auf Mietzuschuss besteht maximal i. H. v. 2,50 €/m<sup>2</sup> mtl.; hierbei werden die, je nach Personenanzahl des Haushaltes, angemessenen Wohnflächen zugrunde gelegt.</p> <p>Ist die Wohnung unangemessen groß, kann trotzdem für die angemessene Wohnfläche der Mietzuschuss gezahlt werden.</p> <p>Die Höhe des Mietzuschusses wird jährlich, entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst.</p> <p>Der Mietzuschuss wird ab Beginn des Monats gezahlt, in dem ein vollständiger Antrag vorliegt (frühestens ab Januar 2016) und wird für ein Jahr gewährt. Vor Ablauf des Jahres müssen die Anspruchsvoraussetzungen erneut nachgewiesen werden.</p> <p>Weitergehende Informationen und Beispiele unter:  <a href="http://www.mietzuschuss.berlin.de">www.mietzuschuss.berlin.de</a></p>