

Welche Miethöhe ist zulässig - Mieterhöhungen

Berlin hat 2023 einen Bestand von so genannten (alten) Sozialwohnungen in Höhe von rund 78.000 Wohnungen.

Leider gehören zu diesen Sozialwohnungen auch rund 10.000 Einheiten, bei denen durch **Wegfall** der so genannten **Anschlussförderung** die Mieten deutlich höher als bei den übrigen Sozialwohnungen sind (siehe hierzu unser *Info Nr. 165*).

Von den Sozialwohnungen zu unterscheiden sind die im sog. „**Zweiten Förderweg**“ **vertraglich geförderten Wohnungen** (siehe *Info Nr. 153*).

Gesetzliche Grundlagen für das Mietpreisrecht für Sozialwohnungen bilden in Berlin:

- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG),
- Neubaumietenverordnung (NMV),
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV),
- Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln
- Heizkostenverordnung.

1. Die Miethöhe bei Neuvermietung

Anders als im *preisfreien* Neu- und Altbau darf ein Mieterwechsel im Sozialen Wohnungsbau zu keiner Mieterhöhung führen. Ein neuer Mieter zahlt also zu Beginn des Mietverhältnisses in der Regel genau den Mietbetrag, den der ausgezogene Mieter zuletzt zahlen musste.

Im Sozialen Wohnungsbau gilt das Prinzip der Kostenmiete. Nur wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, die sog. laufenden Aufwendungen erhöhen, darf die Miete steigen.

2. Das Prinzip der Kostenmiete - Verpflichtungsmiete

Im Sozialen Wohnungsbau werden die Mieten grundsätzlich mittels einer **Wirtschaftlichkeitsberechnung** (WB) ermittelt.

Wie eine solche Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, ergibt sich aus den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Nach Fertigstellung eines Bauvorhabens muss der künftige Vermieter bei der Investitionsbank Berlin (IBB) eine Schlussabrechnung vorlegen, aus der die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten hervorgehen. Das sind:

- (1) **Kapitalkosten**, also die Zinsen des zum Bau eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals,

(2) **Bewirtschaftungskosten**, die Abschreibungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis (zu letzterem vgl. *Info Nr. 88*).

Die Investitionsbank Berlin genehmigt dann dem Bauherrn die Erhebung einer **Durchschnittsmiete** pro qm, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt.

Steigende Grundstücks- und Baukosten und die Abhängigkeit der Bauherren von der Fremdkapitalfinanzierung haben die Kostenmiete in den letzten Jahren dramatisch ansteigen lassen.

Durch öffentliche Mittel (z.B. öffentliche Baudarlehen, Aufwendungszuschüsse, Aufwendungsdarlehen) soll die Kostenmiete auf ein für die Mieter erträgliches Maß reduziert werden (sog. Bewilligungsmiete). Für das Wohnungsbauförderungsprogramm 1994 beispielsweise betrug die Bewilligungsmiete bei Bezugsfertigkeit nach Wohnlage differenziert 3,83 bis 4,35 €/qm (ohne Betriebskosten).

Neben dieser mittels Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten Miete werden noch Vorauszahlungen auf Umlagen für die Betriebskosten erhoben. Über die Betriebskostenvorauszahlungen muss jährlich abgerechnet werden (§ 20 Neubaumietenverordnung).

Vielfach haben sich die Eigentümer mit der Investitionsbank Berlin (IBB) auf eine unter der Kostenmiete liegenden – wenngleich auch immer noch sehr hohen – **Verpflichtungsmiete** vertraglich geeinigt. Mieter haben einen Rechtsanspruch darauf, dass in diesen Fällen nur die etwas niedrigere Verpflichtungsmiete und nicht etwa die höhere Kostenmiete gefordert wird (§ 1 a WoG Bln). Bei Verstößen hiergegen riskieren Vermieter ein Bußgeld bis zur Höhe von maximal 25.000 € pro Wohneinheit (§ 1 b Abs. 3 WoG Bln). Ob eine Verpflichtungsmiete vereinbart wurde und wie hoch sie ist, erfahren Mieter bei der IBB.

Mieter im Sozialen Wohnungsbau haben das Recht, die Unterlagen für die errechnete Kostenmiete oder Verpflichtungsmiete jederzeit beim Vermieter einzusehen bzw. sich - gegen Kostenerstattung - Fotokopien zusenden zu lassen. Das betrifft besonders die von der Investitionsbank Berlin genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie alle späteren Zusatzberechnungen und Auszüge aus der Wirtschaftlichkeitsbe-



rechnung. Verweigert der Vermieter die Auskunft, kann die Investitionsbank Berlin (IBB) helfen.

Neuregelungen bei Förderungen

Wohnraum, der seit dem 1.1.2002 gefördert wird, unterliegt dem neuen **Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)** vom 13.9.2001 (BGBl. I, S. 2376).

Berlin hat allerdings **erst seit 2014** Gebrauch von der Wohnraumförderung nach dem WoFG gemacht. Betroffen sind von diesem Recht seither rund 11.000 Wohnungen.

Einstweilen seien im Folgenden die signifikanten Neuerungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) aufgezählt:

- Die Förderungsgegenstände werden um Maßnahmen im Wohnungsbau erweitert (Modernisierung, Erwerb von Belegungsrechten, Erwerb von Wohnungen).
- Die Unterscheidung von Erstem, Zweitem und Drittem Förderweg entfällt.
- Nicht mehr die „breiten Schichten der Bevölkerung“ sollen gefördert werden, sondern „einkommensschwache“ Haushalte.
- Die Bundesländer legen auf der Grundlage des WoFG weitgehend selbständig die Fördervoraussetzungen fest.
- Das Prinzip der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung) entfällt und wird ersetzt durch eine in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete (vgl. § 28 WoFG).
- Das Mietpreisrecht regelt sich - wie im preisfreien Wohnungsbau - nach §§ 556 ff. BGB (siehe Info Nr. 19).

Geht die Erklärung bis zum 15. eines Monats beim Mieter ein, wird die Erhöhung zum 1. des folgenden Monats wirksam. Geht sie später ein, so wirkt sie erst zum 1. des übernächsten Monats (§ 10 Abs. 2 WoBindG).

Daneben gilt die Berliner Sonderregelung des § 1c Abs. 1 des Wohnraumgesetzes Berlin - WoG Bln -:

§ 1c Mieterhöhungsverfahren

(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

Das bedeutet: Bei Mieterhöhungen von mindestens 10 Prozent bzw. bei 15prozentigen Mieterhöhungen in vier Jahren wird die Mieterhöhung zum Ablauf des dritten Monats, in dem die Mieterhöhung zugegangen ist, wirksam.

Beispiel

Zugang der Mieterhöhung am 17. Februar.
→ Neue Miete ist zu zahlen ab Juni.

Hinweis: Die Bezugnahme auf die §§ 559, 560 BGB in § 1c WoG Bln ist irreführend. Eine Mieterhöhung nach diesen Vorschriften kann es nicht geben. Es ist wohl die analoge Anwendung gemeint. Also Erhöhung der Kostenmiete wegen Betriebskostensteigerungen oder Modernisierungen.

Beispiele

Die bisher gezahlte Miete beträgt 350 € monatlich:

- Sie wird um 40 € monatlich erhöht: Das sind mehr als 10%. → Es gelten die längeren Kündigungs- und Überlegungsfristen des Wohnraumgesetzes Berlin.
- Sie wird um 30 € monatlich erhöht: Das sind weniger als 10%. → Es gelten weiterhin die kurzen Kündigungs- und Überlegungsfristen der §§ 10 und 11 WoBindG.
- Sie wird im darauf folgenden Jahr erneut um 30 € monatlich erhöht: Das sind mehr als 15% innerhalb von vier Jahren. → Bei dieser erneuten Mieterhöhung gelten die längeren Kündigungs- und Überlegungsfristen des Wohnraumgesetzes Berlin.

3. Wann kann die Miete erhöht werden?

Die wichtigsten Gründe für eine Mieterhöhung im Sozialen Wohnungsbau sind:

- Erhöhung der gesetzlich festgelegten Pauschalen für Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis,
- Anhebung des Zinssatzes für Fremdkapital, z.B. öffentliche Baudarlehen,
- Wegfall der vom Bauherren ausgesprochenen Verzichte, z.B. auf Eigenkapitalverzinsung (dies jedoch frühestens sechs Jahre nach Bezugsfertigkeit),
- bauliche Veränderungen aufgrund von behördlichen Auflagen,
- Modernisierungen mit Zustimmung der Investitionsbank Berlin (IBB),
- planmäßiger und im Mietvertrag festgelegter Abbau der öffentlichen Förderung,
- Betriebskostensteigerungen.

Mieterhöhungen können durch einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters geltend gemacht werden.





4. Keine Rückwirkung der Mietererhöhung!

Jahrzehntelang war im Sozialen Wohnungsbau – unter bestimmten Voraussetzungen – auch eine rückwirkende Mieterhöhung zulässig. Dies ist nunmehr ausgeschlossen (§ 1c Abs. 2 WoG Bln)

§ 1c Mieterhöhungsverfahren

(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.

5. Darauf sollten Sie bei einer Mieterhöhung vor allem achten:

- Ist die Mieterhöhung so berechnet (alte Kosten, neue Kosten, Erhöhung) und erläutert (Gründe), dass jeder den Erhöhungsgrund und die genauen Beträge erkennen kann?
- Wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung der Mieterhöhung beigelegt?

Liegt Ihnen bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, so muss der Mieterhöhungserklärung gleichwohl eine Zusatzberechnung (Aufstellung der geänderten Kostenpositionen und Gegenüberstellung der alten und neuen Kosten sowie Auswerfen der Erhöhungsbeiträge beigefügt werden. Sind Sie noch nicht im Besitz einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, dann ist der Mieterhöhung mindestens ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen, der sämtliche Kostenpositionen der Kostenmiete enthalten muss sowie die vorgenannte Gegenüberstellung neben der Bezeichnung des Gebäudes, der Darlehen/Zuschüsse sowie Erträge.

Auch wenn der Erhöhungsbetrag berechtigt ist, wird die Mieterhöhung nicht fällig, wenn und solange diese Formvorschriften vom Vermieter nicht eingehalten werden.

Hat der Vermieter **zu Beginn des Mietverhältnisses** mit dem Mieter eine zu hohe Miete vereinbart, kann der Mieter innerhalb von 4 Jahren seit der jeweiligen Mietzahlung den zu Unrecht gezahlten Teil zurückfordern. Danach ist sein Anspruch verjährt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss die Rückforderung sogar spätestens innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Zusätzlich erhält der Mieter auf diesen

Betrag noch 4% Zinsen (§ 8 Abs. 2 WoBindG; § 246 BGB).

Hat der Mieter zuviel gezahlt, weil der Vermieter **im Zuge einer Mieterhöhung** zu hohe Kosten geltend gemacht hat, gilt die Verjährungsfrist des § 8 Abs. 2 WoBindG nicht. Ein darauf beruhender Rückforderungsanspruch des Mieters verjährt gemäß der Regelverjährungsfrist des § 195 BGB in 3 Jahren (vgl. BayObLG v. 23.5.1985 - REMiet 2/85 -).

Nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Ablauf der Mietpreisbindung ist das allgemeine Mietpreisrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anwendbar (vgl. *Info Nr. 47* und *Info Nr. 19*).

6. Besonderheiten bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Für Mieterhöhungen gelten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die (mieterfreundlicheren) Regeln einer Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat (siehe hierzu ausführlich *Info Nr. 43*).

Es handelt sich hierbei um folgende Wohnungsbaugesellschaften:

- degewo AG
- GESOBAU AG
- Gewobag Wohnungsbau-AG
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- STADT UND LAND Wohnbauten-GmbH
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

7. Mietzuschuss

§ 2 WoG Bln gewährt Mietern in Sozialwohnungen bei hohen Mieten und Mieterhöhungen einen Mietzuschuss.

Für den Antrag des Mieters kommt es nicht darauf an, dass unmittelbar zuvor eine Mieterhöhung erfolgt ist. Vielmehr haben einen gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Zuschuss zur Miete ab dem Zeitpunkt der Antragstellung

a) alle Mieterhaushalte, die auf der Grundlage eines gültigen Mietvertrages eine Sozialmietwohnung innehaben, sofern

b) ihr anrechenbares Haushaltseinkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen (= bis zu 55 Prozent über den Bundeseinkommensgrenzen) für die Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau (z.B. 18.600,- € für 1-Personen-Haushalt, 27.900,- € für 2-Personen-Haushalt) liegt und soweit

c) die vom Haushalt angemietete Wohnfläche (1-Personenhaushalt: 50 qm, 2-Personenhaushalt: 65 qm, 3-Personenhaushalt: 80 qm, 4-Personenhaushalt:





90 qm und zusätzlich 12 qm für jede weitere Person) in einem angemessenen Verhältnis zur Personenzahl der in der Wohnung wohnenden Haushaltsglieder steht.

In Einzelfällen kann eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zugelassen werden.

Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

Wie hoch ist der Mietzuschuss?

Bei Vorliegen obiger Voraussetzungen besteht der Anspruch **in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30% des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.**

Der Mietzuschuss wird gekappt (vgl. ABl. 21, 5544; ABl. 22, 1574; ABl. 22, 3900)

- auf max. **5,00 €/qm** (ab 1.4.2020: **5,27**; ab 1.4.2022: **5,50**; ab 1.4.2023: **6,07**; ab 1.4.2024: **6,30**; ab 1.4.2025: **6,43**) mtl. bei Nichtüberschreitung der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines (WBS).
- auf maximal **3,75 €/qm** (ab 1.4.2020: **3,94**; ab 1.4.2022: **4,11**; ab 1.4.2023: **4,54**; ab 1.4.2024: **4,71**; ab 1.4.2025: **4,80**) mtl. bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent.
- auf maximal **2,50 €/qm** (ab 1.4.2020: **2,63**; ab 1.4.2022: **2,74**; ab 1.4.2023: **3,03**; ab 1.4.2024: **3,15**; ab 1.4.2025: **3,21**) mtl. bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 40 Prozent.

Diese Werte werden nach Verbraucherpreisindex jährlich zum 1.4. eines jeden Jahres angepasst.

Zudem darf der Zuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht überschreiten.

Bei Sozialmietwohnungen, die vom **Wegfall der Anschlussförderung betroffen** sind, ist der Zuschuss auf eine anrechnungsfähige Bruttowarmmiete von höchstens 14,-€/qm beschränkt (ab 1.4.2024: 16,- €/qm; ab 1.4.2025: 16,32 €/qm).

Empfänger von **Leistungen nach SGB II oder SGB XII** bekommen den Teil der Bruttowarmmiete erstattet, der vom Leistungsträger nicht übernommen wird.

Wo genau ist der Antrag auf Mietzuschuss zu stellen?

Für Fragen und nähere Informationen steht die Investitionsbank Berlin (IBB) zur Verfügung. Dorthin sind

auch die Anträge auf Mietzuschuss zu schicken oder direkt abzugeben.

Investitionsbank Berlin
Mietzuschuss
Bundesallee 210
10719 Berlin

Tel.: 030 / 2125-4545
E-Mail: mietzuschuss@ibb.de

Die Antragsformulare gibt es auch im Internet: ibb.de/mietzuschuss

Einzelheiten zum Mietzuschuss enthalten die **Mietzuschussvorschriften 2022** (ABl. 22, S. 1574; geändert ABl. 24, 310; ABl. 24, 4364).

8. Sonderkündigungsrechte nach Mieterhöhung

Gemäß § 11 WoBindG ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Dann tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Beispiel: Die Mieterhöhung geht Anfang Januar zu. Sie entfaltet Wirkung zum 1.2. Der Mieter kann spätestens bis zum 3.2. zum nächsten Monatsende, also zum 31.3. kündigen.

Im Klartext: Der Mieter hat im ungünstigsten Fall nur zwei Wochen Überlegungsfrist, ob er kündigt und dann knapp zwei Monate Zeit, sich eine neue Wohnung zu. Das Sonderkündigungsrecht nach § 11 WoBindG kann auch bei einer Nachforderung auf den durch Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrag für **Betriebskosten** wahrgenommen werden. § 11 WoBindG gilt für Mieterhöhungen, die nicht unter § 1c Abs. 1 WoG Bln fallen.

Der schon oben vorgestellte § 1c Abs. 1 WoG Bln enthält ein **weiteres Sonderkündigungsrecht** für Mieter, wenn die Mieterhöhung mehr als 10 % oder innerhalb von vier Jahren mindestens 15 % beträgt.

Hier haben die Mieter drei Monate Zeit, sich darüber klar zu werden, ob sie das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nehmen wollen. Tun sie es, endet das Mietverhältnis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Mieterhöhung.

Die **Berechnung der Kündigungsfrist** nach § 1c Abs. 1 WoG Bln erschließt sich nicht auf den ersten Blick.

Der Mieter kann nach Erhalt einer bestimmten Mindest-Mieterhöhung

- an einem von ihm frei zu bestimmenden Termin innerhalb der sog. Dreimonatsfrist, die am Ende des auf die Mieterhöhung folgenden Kalendermonats endet, kündigen (Gesetz: Überlegungsfrist, genauer: Kündigungsausschlussfrist),
- zu einem von ihm frei zu bestimmenden Termin bis zum Ablauf der Sechsmonatsfrist nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung kündigen (Kündigungs-Auslauffrist).

