

„2. Förderungsweg“ 153^{1/18}

Vertraglich geförderte Wohnungen

Was sind vertraglich geförderte Wohnungen?

Der vertraglich vereinbarte Wohnungsbau (ca. 43.000 Wohnungen in Berlin) wird durch Zinszuschüsse oder Aufwendungshilfen aus Haushaltsmitteln gefördert, die jedoch keine öffentlichen Mittel für Sozialwohnungen sind (vgl. § 88 d II. WoBauG). Der Rahmen der zulässigen Vereinbarungen ist in den „*Richtlinien über die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin durch vertragliche Vereinbarung*“ (ABl. 1992, Seite 1407), zuletzt geändert durch Richtlinien (ABl. 1994, Seite 2995), geregelt. Umgangssprachlich wird diese Förderung als „**2. Förderungsweg**“ bezeichnet. Diese Wohnungen sind zu unterscheiden und abzugrenzen von

- Sozialwohnungen („1. Förderungsweg“ genannt),
- mietverbilligten steuerbegünstigten Wohnungen nach §§ 88 bis 88 c des II. WoBauG („Annuitätswohnungen“ oder auch „alter 2. Förderungsweg“ genannt),
- reinen freifinanzierten Alt- oder Neubauwohnungen,
- sog. „Altwohnungen“ auf dem Gebiet der ehemaligen DDR (u.a. auch Belegungsrechtswohnungen).

Zu den Wohnungsarten siehe *Info Nr. 112*.

Bis auf Weiteres sind alle vertraglich geförderten Wohnungen **von den vereinbarten Belegungsbindungen freigestellt**. Einkommens- und Wohnflächengrenzen gelten für die Anmietung einer vertraglich geförderten Wohnung nicht! Die Wohnungen können ohne Vorlage einer RLvF-Bescheinigung gemietet werden (vgl. ABl. 18, 12).

Eine **Maklerprovision** darf für die Vermittlung oder den Nachweis vertraglich geförderter Wohnungen nicht verlangt werden (§ 2 Abs. 3 WoVermG; siehe hierzu *Info Nr. 4*).

Zur Finanzierung der Baukosten sollen **Mieterdarlehen** eingesetzt werden. Die Höhe des Darlehens und deren Konditionen hat der Bauherr mit der Investitionsbank Berlin (IBB) abzustimmen und in einem Mieterdarlehensvertrag zu vereinbaren.

Für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfähigkeit der Wohnung muss der Bauherr auf eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs verzichten. Bei Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung hat der jeweilige Mieter ein

Vorkaufsrecht innerhalb der 30 Jahre seit Bezugsfähigkeit (vgl. auch § 577 BGB).

Die **Einstiegsrente** beträgt wohnlageabhängig zwischen 4,50 € und 9,- € pro qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten). Sie wird zwischen dem Eigentümer und der Investitionsbank Berlin (IBB) vor Baubeginn vereinbart. Bei neu bewilligten Wohnungen beträgt die Rente höchstens 7,67 € pro qm (ohne Betriebskosten).

Der Bauherr schließt im Rahmen dieser Richtlinien einen Förderungsvertrag mit der Investitionsbank Berlin (IBB) ab. Wenn Sie Mieter einer solchen Wohnung werden wollen, sollten Sie sich beim Vermieter genau über die konkret für diese Wohnung vereinbarten Förderungsbedingungen informieren (Bewilligungsrente, Degressionschritte, Förderungsdauer sowie zulässige Einkommensgrenze und Wohnflächenanspruch). Für zukünftig vertraglich geförderte Wohnungen können andere Bedingungen gelten.

Investitionsbank Berlin (IBB)
Bundesallee 210 • 10719 Berlin • Tel. 21 25-0

Miethöhe und Mietpreisrecht bei vertraglich geförderten Wohnungen

Die nach den Richtlinien für vereinbarte Förderung erstellten Wohnungen sind keine öffentlich geförderten Wohnungen für die die Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) gilt (vgl. § 88 d Abs. 3 II. WoBauG). Mietpreisrechtlich sind sie vielmehr wie preisfreie Neubauwohnungen zu behandeln. Für Mieterhöhungen findet daher ausschließlich das **Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)** Anwendung (siehe *Info Nr. 19 - 21*). Allerdings sehen die „*Richtlinien für vereinbarte Förderung*“ (s.o.) zugunsten der Mieter einige Einschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten vor:

Die Mieten können nicht - wie § 558 BGB es erlauben würde - auf das jeweilige ortsübliche Niveau angehoben werden, sondern im Rahmen der allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmung des BGB nur um den Betrag des degressiven Förderungsabbaues (0,26 € bis 0,38 € je qm Wohnfläche jährlich) oder bei gesetzlicher Anhebung der Instandhaltungs- oder Verwaltungskostenpauschalen nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) erhöht werden. Bei dieser vertraglich zwischen Vermieter und IBB ausgehandelten Einschränkung handelt es sich um eine Mieterhö-

**BERLINER
MIETERVEREIN**



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



hungsbeschränkung im Sinne des § 557 Abs. 3 BGB.

Mieter haben einen Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Mietpreisbegrenzungen - **Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)**.

Nach Ablauf des Förderungszeitraumes (zwischen 7 und 25 Jahren) endet die vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung, und es gilt uneingeschränkt die ortsübliche Vergleichsmiete.

Wie muss eine wirksame Mieterhöhung aussehen?

Grundsätzlich gibt es zwei Wege für Vermieter, die in der Föedervereinbarung vorgesehenen Mietanpassungen mietpreisrechtlich umzusetzen: Die **Mieterhöhung nach § 558 BGB** oder die Vereinbarung einer **Staffelmiete** im Mietvertrag nach § 557 a BGB (siehe hierzu auch LORENZ GE 96, 694, 700).

Bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB sind im wesentlichen zu beachten:

- ◆ Einhaltung der Jahressperrfrist nach § 558 Abs. 1 BGB
- ◆ Darlegung unter Bezugnahme auf ein Begründungsmittel (Mietspiegel, Gutachten, Vergleichswohnungen), dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird
- ◆ Einhaltung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 und
- ◆ Darlegung, dass und in welchem Umfang ein Mieterhöhungsgrund im Sinne der vereinbarten Förderung vorliegt (vgl. LG Berlin GE 91, 355). Es gibt hier nur zwei denkbare Gründe: der degressive Förderungsabbau und die staatliche Anhebung der Pauschalen nach §§ 26 und 28 II. BV.

Die häufigsten Fehler:

- ◆ Die Miete wird einseitig - wie aus dem Sozialen Wohnungsbau bekannt - erhöht. Das Zustimmungsverfahren nach § 558 b BGB wird im Mieterhöhungsverlangen ignoriert. Der Mieter wird nicht um Zustimmung ersucht. Ein solches Mieterhöhungsverlangen ist formal unwirksam. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass sorgsam die Fundstelle aus dem Bundesgesetzblatt zitiert wird, aus der sich die Anhebung der Instandhaltungspauschalen des § 28 II. BV ergibt.
- ◆ Die Mieterhöhung wird rückwirkend geltend gemacht.
- ◆ Es wird zwar das Verfahren nach § 558 BGB versucht. Aber der Versuch mißglückt, weil keine Begründung dem Schreiben entnommen werden kann, dass die geforderte Miete den ortsüblichen Mietzins nicht übersteigt. Der Textbaustein, dass

„diese Mieterhöhung nach Maßgabe des § 558 BGB erfolgt“, kann die Bezugnahme auf ein Begründungsmittel (Mietspiegel, Gutachten, Vergleichswohnungen) nicht ersetzen.

◆ Es wird auf den Mieterhöhungsbetrag zusätzlich noch das vom Sozialen Wohnungsbau bekannte **Mietausfallwagnis** aufgeschlagen.

◆ Es wird vom Bestehen einer Staffelmietvereinbarung ausgegangen, obwohl die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag nicht den Erfordernissen des § 557 a BGB entspricht. So ist z.B. die Vereinbarung, dass „sich der Mietzins alle 15 Monate um 0,38 € pro Quadratmeter erhöht“ nicht ausreichend für eine wirksame Staffelmietvereinbarung. Es hätte der jeweilige monatliche Erhöhungsbetrag oder die jeweilige neue erhöhte Monatsmiete im Vertrag bezeichnet werden müssen.

Mieter, die versehentlich einer lediglich formal unwirksamen Mieterhöhung vorbehaltlos Folge geleistet haben, können im nachhinein die gezahlten Mietbeträge nicht mehr zurückfordern. Dies ergibt sich aus § 557 Abs. 1 BGB, wonach einvernehmliche Vereinbarungen zur Mietzinsanpassung auch dann wirksam sind, wenn die Formanforderungen des BGB nicht beachten werden. Anders sieht es aus, wenn die Mieterhöhung auch materiell unzulässig war, wenn also mehr Mietzins verlangt (und gezahlt) wurde, als nach dem Fördervertrag vereinbart (z.B. Mietausfallwagnis). In diesen Fällen haben Mieter innerhalb der vierjährigen Verjährungsfrist insoweit Rückforderungsansprüche.

Weitere Besonderheiten bei vertraglich geförderten Wohnungen?

Mit Ausnahme der oben dargestellten Regelungen gelten für vertraglich geförderte Wohnungen keine Besonderheiten. Die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien regeln sich nach dem Vertrag bzw. nach dem Wohnungsmietrecht des BGB. Es gibt also keine Besonderheiten beispielsweise bei Fragen des Mietgebrauchs (z.B. Tierhaltung), der Mieterrechte bei Mängeln, der Kündigung und des Kündigungsschutzes.

