

Kostenmiete steigt zum 01. Januar 2017: Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen werden um 1,89% erhöht

Im **Sozialwohnungsbestand** gilt nach wie vor das Kostenmietprinzip. Der Vermieter darf also eine höhere Miete nur dann verlangen, wenn sich seine laufenden Aufwendungen (dazu gehören nach § 18 II. BV die Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten) erhöht haben. Die Verwaltungskosten verändern sich entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex alle drei Jahre. Für die Instandhaltungskostenpauschale gibt es zwei Varianten. Eine Erhöhung kann sich einmal dadurch ergeben, dass eine Wohnung im Laufe der Zeit einer anderen Baulassersklasse zuzuordnen ist (§ 28 Abs. 2 S. 1 II. BV). Außerdem kann wie bei den Verwaltungskosten eine Indexsteigerung zur Mieterhöhung führen (theoretisch sind auch Mietsenkungen denkbar).

Es geht um **§ 26 Abs. 4** und um **§ 28 Abs. 5 a** der **II. BV**:

§ 26 Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 230 Euro jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen Verwaltungskosten höchstens mit 30 Euro jährlich je Garage- oder Einstellplatz angesetzt werden.

(4) Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.

§ 28 Instandhaltungskosten [i.d.F. v. 1.1.2014]

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. ³Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 8,62 Euro,
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 10,93 Euro,
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 13,97 Euro.

Diese Sätze verringern sich bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) um 0,24 Euro. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,22 Euro.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 1,28 Euro. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 10,32 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(5) Für Garagen oder ähnliche Einstellplätze dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten für Schön-

heitsreparaturen höchstens 82,60 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

(5a) Die in den Absätzen 2 bis 5 genannten Beträge verändern sich entsprechend § 26 Abs. 4.

(6) Für Kosten der Unterhaltung von Privatstraßen und Privatwegen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag neben den vorstehenden Sätzen angesetzt werden.

(7) Kosten eigener Instandhaltungswerkstätten sind mit den vorstehenden Sätzen abgegolten.

1. Wie wird die Erhöhung berechnet?

Der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2013 [Basis 2010 = 100] liegt bei 105,9 Punkten, so dass sich zu dem Indexwert von Oktober 2016 [Basis 2010 = 100] (107,9 Punkte) eine (abgerundete) Differenz von 2,0 Punkten ergibt. Maßgeblich für die Mieterhöhung ist aber nicht die Differenz in Prozentpunkten (2,0), sondern die Veränderung erfolgt „um den Prozentsatz, um den sich der ... Verbraucherpreisindex ... erhöht oder verringert hat“ (§ 26 Abs. 4 Satz 1 II. BV). Deshalb gilt folgende Formel:

Formel

$[(\text{neuer Indexwert} : \text{alter Indexwert}) \times 100] - 100 = \text{prozentuale Änderung}$

also:

$[(107,9 : 105,9) \times 100] - 100 = 1,88857413\%$

2. Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale

Für die Verwaltungskostenpauschale bedeutet die prozentuale Erhöhung um 1,89 % eine Erhöhung von 279,35 € um 5,28 € pro Wohnung und Jahr sowie von 36,43 € um 0,69 € pro Garage und Jahr. Ab Januar 2017 dürfen folglich 284,63 € je Wohnung und 37,12 € je Garage/Stellplatz angesetzt werden.

3. Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschale

a) Indexbedingte Erhöhung

Seit Januar 2014 beträgt die Pauschale nach § 28 Abs. 2 S. 1 II. BV je qm Wohnfläche im Jahr

- 8,62 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- 10,93 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt,
- 13,97 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt.

Durch die Erhöhung um 1,89 % steigen diese Pauschalen am 01. Januar 2017 auf 8,78 €, 11,14 € und 14,23 €.

In gleicher Weise betroffen sind die Zu- und Abschläge nach § 28 Abs. 2 bis 5 II. BV. Daher verringern sich die genannten Beträge bei eigenständig gewerblicher Wärmelieferung um 0,24 € (bisher 0,24 €). Sie erhöhen sich um 1,24 € (bisher 1,22 €), wenn ein Aufzug vorhanden ist (auch bei Erdgeschosswohnungen: Lorenz/Lorenz GE 13, 1500 (1502)).

Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen, verringern sich die Sätze um 1,30 € (bisher 1,28 €). Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, dürfen zusätzlich 10,52 € (bisher 10,32 €) angesetzt werden.

Außerdem dürfen je Garage/Einstellplatz 84,16 € (bisher 82,60 €) pro Jahr angesetzt werden.

b) Höheres Baualter

Wie **jedes Jahr** gibt es im Sozialen Wohnungsbau für jeweils zwei Förderjahrgänge eine Erhöhung der Instandhaltungspauschalen zusätzlich, weil die Wohnung durch Zeitablauf in eine andere Kategorie des § 28 Abs. 2 II. BV „rutscht“. Diesmal sind die **Baujahrgänge 1985 und 1995** dran.

Ihre Bezugsfertigkeit liegt am 31.12.2016 erstmals mindestens 22 Jahre bzw. 32 Jahre zurück. Das bedeutet, hier steigt die Instandhaltungspauschale auch durch die Einstufung in die nächst höhere Kategorie, also von 10,93 € auf 11,14 € bzw. von 13,97 € auf 14,23 € je qm und Jahr.

4. Die alten und die neuen Werte im Überblick:

Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)	bisher in €	ab 1.1.2017 bis 31.12.2019 in €
je Wohnung jährlich	279,35	284,63
je Garagen- oder Einstellplatz	36,43	37,12
je Wohneinheit WEG	334,00	340,31

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)	m² Wfl./p.a.	
	bisher in €	neu in €
Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres		
weniger als 22 Jahre zurückliegend	8,62	8,78
mindestens 22 Jahre zurückliegend	10,93	11,14
mindestens 32 Jahre zurückliegend	13,97	14,23
Verringerung bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (§ 28 Abs. 2 Satz 2 II. BV)	0,24	0,24
Erhöhung bei vorhandenem Aufzug (§ 28 Abs. 2 Satz 3 II. BV)	1,22	1,24
Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt (§ 28 Abs. 3 II. BV)	1,28	1,30
Ansatz für Kosten der Schönheitsreparaturen, wenn Vermieter sie trägt (§ 28 Abs. 4 II. BV)	10,32	10,52
Instandhaltungskosten je Garagen- oder Einstellplatz (§ 28 Abs. 5 II. BV)	82,60	84,16

5. Weitere Mieterhöhungen zum 1.4.2017?

Die an sich zu erwartende förderbedingte Mieterhöhung zum 1.4.2017 um monatlich **0,1278 €/m²** Wohnfläche **entfällt** nach einem Beschluss des Berliner Senats. Der degressive Förderabbau wird ausgesetzt.

6. Formelle Anforderungen

Die Mieterhöhungserklärung muss den Anforderungen von § 10 Abs. 1 WoBindG genügen. Das bedeutet vor allem, dass die Erhöhung berechnet und erläutert werden muss. Außerdem muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt sein.

Die Erklärung muss vom Vermieter (oder einem Bevollmächtigten) unterschrieben werden. Bei Einsatz automatischer Einrichtungen ist eine eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich (§ 10 Abs. 1 S. 5 WoBindG). Anders als im frei finanzierten Wohnungsbau genügt die Textform allerdings nicht.

Das Mietausfallwagnis von 2 % kommt noch hinzu.

Gemäß § 10 Abs. 2 WoBindG muss die Mieterhöhung bis zum 15. Dezember 2016 beim Mieter sein, um zum 01. Januar 2017 wirksam zu werden. Trifft sie erst in der zweiten Monatshälfte ein, wird sie zum 01. Februar 2017 wirksam. Anders ist es nur, wenn der Mietvertrag eine **wirksame Gleitklausel** enthält. Diese ermöglicht es dem Vermieter, die Mieterhöhung auch rückwirkend zu fordern, höchstens für den Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres (§ 4 Abs. 8 NMV). Einzelheiten zu den Anforderungen an die Wirksamkeit von Gleitklauseln finden sich u.a. in BGH WuM 04, 288; WuM 04, 285, WuM 04, 25 und WuM 09, 354 und bei Fischer-Lück MM 04, 302.

Wichtig: Anstelle von § 10 WoBindG kann **§ 1 WoG Bln** Rechtsgrundlage für die Geltendmachung der Mieterhöhung sein. Zwar ist eine 10 prozentige Mieterhöhung wegen der Pauschalen-Erhöhung unwahrscheinlich bis ausgeschlossen, wohl aber kann es sein, dass durch diese Mieterhöhung eine 15%ige Mietsteigerung innerhalb von vier Jahren erfolgt und dies zur Anwendbarkeit von § 1 WoG Bln führt.

§ 1 WoG Bln - Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen

Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, 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.

Greift § 1 WoG Bln ein und geht die Mieterhöhung im Dezember 2016 zu, hat der Mieter bis zum 31.3.2017 Zeit zu überlegen, ob er die Mieterhöhung zum 1.4.2017 akzeptiert oder die Wohnung spätestens zum 30.6.2017 kündigt. Unter Geltung des WoG Bln kann es daher gar nicht zu einer Mieterhöhung aufgrund der geänderten Pauschalen bereit zum 1.1.2014 kommen, es sei denn der Mietvertrag enthält eine wirksame **Gleitklausel** und man geht mit von Seldeneck (GE 12, 34 (37)) davon aus, dass auch unter der Geltung des WoG Bln die Regelung des § 4 Abs. 8 NMV Anwendung findet.

Beachte: Für die oben dargestellten Mieterhöhungen gibt es keine Kappungsgrenze!