

## 9. Miete nach der Modernisierung

### 9.1

<sup>1</sup>Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). <sup>2</sup>Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. <sup>3</sup>Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Zinsverbilligung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. <sup>4</sup>In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.

### 9.2

Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen.

### 9.3

<sup>1</sup>Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. <sup>2</sup>Dabei ist zu beachten, dass sich – unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vergleiche Nr. 9.1 Satz 2).

### 9.4

<sup>1</sup>Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 7 sicherzustellen. <sup>2</sup>Hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzichte des Vermieters in Betracht.