9. Miete nach der Modernisierung

9.1

[1]Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). [2]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. [3]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. [4]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

[1]Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. [2]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

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