



# Wohnraummodernisierung

Beim Thema „Wohnungsmodernisierung“ müssen Sie folgendes beachten:

## 1. Das Recht, zu modernisieren

Modernisierung verbessert den Wohnungsbestand, erhöht den Wohnkomfort und entlastet die Umwelt. Deshalb belohnt der Gesetzgeber Investitionen zur Wohnraummodernisierung weiterhin mit der Möglichkeit, die Miete zu erhöhen. Dazu müssen Sie folgende Schritte beachten:

## 2. Ankündigung der Baumaßnahme

Der Mieter hat grundsätzlich jede Modernisierung zu dulden, die

- zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- zur Energieeinsparung,
- zur Einsparung von Wasser,
- zur Schaffung neuen Wohnraums

führt.

Kann der Mieter dagegen einwenden, dass diese Modernisierungsmaßnahmen für ihn eine unzumutbare Härte darstellen, besteht die Duldungspflicht nicht.

Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten müssen Sie Ihrem Mieter die geplanten Baumaßnahmen schriftlich ankündigen. Eine maschinell gefertigte Erklärung auf Papier oder als elektronische Datei ohne eigene Unterschrift (Textform) genügt. Diese Ankündigung bezieht sich auf folgende Punkte:

- Art der Baumaßnahme
- voraussichtlicher Umfang, Beginn und Dauer der Baumaßnahme
- zu erwartende Mieterhöhung
- zu erwartende Veränderung bei den Betriebskosten

Die Rechtsprechung hat strenge Anforderungen an den Inhalt dieses Ankündigungsschreibens gestellt. Lassen Sie sich daher von Ihrem Haus- und Grundeigentümerverein beraten und unterstützen.

## 3. Mieterhöhung nach Modernisierung

Auch nach neuem Recht bleibt es dabei, dass anrechenbare Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 11 % jährlich auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden können. Dies bedeutet eine monatliche Mieterhöhung von 0,9 %.

Für den Erhöhungsbetrag als Bemessungsgrundlage anrechenbar sind insbesondere eigenfinanzierte oder privatkreditierte Modernisierungsmittel. Zuschüsse, öffentliche zinsverbilligte oder zinslose Darlehen sowie Mieterdarlehen, die in die Baumaßnahmen geflossen sind, werden anders behandelt.

Das Mieterhöhungsschreiben kann auch in Textform abgegeben werden. In dem Schreiben sind die entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Diese Erläuterung erstreckt sich insbesondere auf die Qualität der Baumaßnahmen als Modernisierungsmaßnahme und auf die Anrechnung von Drittmitteln wie Mieterdarlehen, Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten sowie von zinsverbilligten oder zinslosen

öffentlichen Darlehen. Auch hier hat die Rechtsprechung hohe Anforderungen aufgestellt. Deshalb sollten Sie das Mieterhöhungsschreiben auch bei leisesten Zweifeln von Ihrem örtlichen Haus- und Grundeigentümergeverein fertigen lassen.

**Ein Hinweis:** Der Mieter muss Ihrer Mieterhöhung nicht zustimmen. Haben Sie alles beachtet und ist Ihre Mieterhöhung wirksam, so ist die erhöhte Miete „automatisch“ zu zahlen. Die Miethöhe reduziert sich nicht, wenn die Kosten der Baumaßnahmen amortisiert worden sind. Denn die Mieterhöhung ist keine Umlage.

#### **4. Zu beachtende Fristen**

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang – auf beweisbaren Zugang achten! – der Erklärung. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn Sie dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete zuvor nicht ordnungsgemäß mitgeteilt haben oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 % höher ist als die zuvor mitgeteilte Erhöhung.

#### **5. Preisgebundener Wohnraum**

Bei preisgebundenem Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) richtet sich die Mieterhöhung nach eigenen Vorschriften (§§ 6, 13 Neubaumietenverordnung, §§ 8a, 8b, 10 Wohnungsbindungsgesetz sowie nach § 11 Abs. 7 II. Berechnungsverordnung).

#### **6. Beweise sichern!**

Versäumen Sie nie, schriftlich die Baumaßnahmen anzukündigen, die Miete zu erhöhen oder anlässlich von Modernisierungsmaßnahmen mit Ihrem Mieter Vereinbarungen abzuschließen. Mündliche Abreden können im Zweifel niemals bewiesen werden!

Achten Sie auf einen beweisbaren Zugang Ihrer Schriftstücke beim Mieter. Denn nur dann werden sie wirksam!

#### **Service-Leistungen**

Dieses Flugblatt kann die komplizierte Rechtslage bei der Wohnungsmodernisierung einschließlich der Mieterhöhung nur sehr gerafft darstellen. Aus diesem Grunde ist es unerlässlich, rechtzeitig den örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein aufzusuchen.

Über weitere Fragen zu Planung, Finanzierung, Ankündigung und Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen und vor allem über die Möglichkeiten der Mieterhöhung unterrichtet die Broschüre „Wohnungsmodernisierung“, 5. Auflage 2003 (ISBN 3-92-7776-68-8, € 14,90, incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten).

Zu den Fragen der energetischen Modernisierung nach den Vorgaben der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) informiert die Broschüre „Energieeinsparverordnung (EnEV)“, 1. Auflage 2003 (ISBN 3-92-7776-51-3, € 7,95, incl. MwSt. zuzüglich Versandkosten). Beide Broschüren sind bei Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, erschienen.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund®**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 02/04)