

INHALTSVERZEICHNIS

Seite			Seite
4		Vorwort	
		Teil A	
6	Was gilt als Modernisierung?		
7	Modernisierungsarbeiten ankündigen		
8	Modernisierungsarbeiten dulden		
9	Mieterhöhungen nach Modernisierungen		
10	Regeln im frei finanzierten Wohnungsbau		
11	Regeln im preisgebundenen Wohnungsbestand		
		Teil B	
		Der optimale Ablaufplan	12
		Empfehlungen zu Mieterhöhungen	15
		Tipps für Modernisierungsvereinbarungen	16
		Tipps zum Heizen und Lüften	17
		Anhang	
		Musteranschreiben	20
		Gesetzliche Vorschriften	22
		Impressum	31

VORWORT



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter,

Hamburg zum Nutzen heutiger und nachfolgender Generationen zu einer zukunftsfähigen Metropole zu entwickeln ist ein großes Ziel.

Städtebau und Wohnen sind dabei Kernelemente des Leitbildes „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“, das diesem Ziel gewidmet ist. Auf stabil entwickelte Quartiere, gute Nachbarschaften und eine nachfragegerechte Wohnungsbautätigkeit für Miet- und Eigentumswohnungen können wir dabei nicht verzichten. Wesentlich ist dabei, die Bedingungen für eine kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbaubestandes weiter zu verbessern.

Dazu gehört zum einen, immer wieder die Vorteile gerade auch von energiesparenden Modernisierungsarbeiten zu propagieren. Werterhalt und Wertsteigerung der Gebäude sowie langfristig gute Vermietbarkeit für die einen, Erhöhung des Wohnkomforts und langfristige Senkung der Heizkosten für die anderen. Die Initiative Arbeit und Klimaschutz aus rund 60 am Baugeschehen beteiligten Dachverbänden und Organisationen bietet dazu seit nunmehr über 5 Jahren umfangreiche Informationen und Beratung, verbunden mit einem Förderprogramm der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Dazu gehört zum anderen, alle von Veränderungen Betroffenen einzubinden.

Einen Beitrag dazu soll diese Broschüre liefern: Bei der Durchführung von Modernisierungsarbeiten und den daraus resultierenden Mieterhöhungen herrscht nicht immer Konsens zwischen Vermietern und Mietern. Es ist deshalb ein beachtliches und erfreuliches Ergebnis, dass mit dem Leitfaden für Vermieter und Mieter „Mietrechtliche Fragen zu Modernisierungsarbeiten“ sich Mieter- und Vermieterverbände auf gemeinsame Empfehlungen verständigt haben.

Ich freue mich, dass wir diesen Leitfaden nun in einer aktualisierten 2. Auflage vorlegen können. Die Broschüre gibt Ihnen nicht nur einen leicht verständlichen Überblick über Ihre Rechte und Pflichten als Vermieter und Mieter, sondern auch praktische Tipps rund um Modernisierungsmaßnahmen.

Nutzen Sie das Angebot, machen Sie sich schlau und tragen Sie zu einer ressourcenschonenden, zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei!



Dr. Michael Freytag

Teil A

WAS GILT ALS MODERNISIERUNG?

Von einer Modernisierung spricht man, wenn an einem Gebäude Arbeiten durchgeführt werden, die

- den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Klassische energiesparende Modernisierungsmaßnahmen sind der Ersatz von Einzelöfen durch Zentralheizungen, der Einbau neuer Fenster sowie die Dämmung von Dächern, Außenwänden und Kellerdecken. Instandhaltungsarbeiten gelten nicht als Modernisierung.



MUSS DER VERMIETER MODERNISIERUNGS- ARBEITEN SCHRIFTLICH ANKÜNDIGEN?

Ja,

der Vermieter ist sogar verpflichtet, den Mietern Modernisierungsarbeiten rechtzeitig bekannt zu geben. Rechtzeitig bedeutet mindestens drei Monate vor ihrer Durchführung. Das Ankündigungsschreiben (in Textform) muss eine detaillierte Beschreibung der Art der Maßnahme und des voraussichtlichen Umfangs sowie den voraussichtlichen Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung enthalten (vgl. § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB).

Erfolgt die Mitteilung nicht rechtzeitig, so müssen die Mieter die Maßnahmen nicht dulden. Sie können sogar eine erneute Ankündigung verlangen. Will der Vermieter an seiner baulichen Maßnahme festhalten, muss er den Mietern eine dem Gesetz entsprechende Mitteilung machen. Frühestens drei Monate nach der Mitteilung kann der Vermieter dann mit der Modernisierung beginnen.

Wohnungen, die öffentlich gefördert werden, unterliegen für eine bestimmte Zeit festgelegten Bindungen (z.B. Belegung, Mietpreis etc.). Was dies bei Modernisierungen bedeutet, stellen wir auf Seite 11 dar.

Für den nicht gebundenen Wohnungsbau gilt: Enthält die Mitteilung keine Ankündigung der zu erwartenden Mieterhöhung bzw. übersteigt die nachfolgende Mieterhöhung die zuvor angekündigte um mehr als 10 Prozent, so kann diese erst mit sechsmonatiger Verzögerung wirksam werden.

Die Ankündigungspflicht entfällt, wenn in der Wohnung lediglich geringfügige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, bei denen die Einwirkung auf die vermieteten Räume und die Mieterhöhung unerheblich sind (§ 554 Abs. 3 Satz 3 BGB). Hierzu rechnet z.B. der Einbau von Gegensprechanlagen oder Wasserzählern.

MÜSSEN MODERNISIERUNGEN VON DEN MIETERN GEDULDET WERDEN?

Ja,

Modernisierungsmaßnahmen bedürfen – mit gewissen Ausnahmen – keiner Zustimmung der Mieter. Es besteht sogar eine (passive) Mitwirkungspflicht. Allerdings können die Mieter Modernisierungen ablehnen. Und zwar dann, wenn ihnen die zu erwartenden Beeinträchtigungen oder die daraus folgende Mieterhöhung nicht zuzumuten sind (vgl. § 554 Absatz 2 Sätze 2 und 3 BGB). Die Mieter müssen ihre Einwände jedoch schnellstmöglich dem Vermieter mitteilen. Auf diese Weise haben beide Seiten die Chance, ihre Interessen abzuwägen und sich möglichst unkompliziert zu einigen.

Der Ablehnungsgrund „nicht zumutbare Mieterhöhung“ entfällt, wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes durch die getroffenen Modernisierungsmaßnahmen in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werden (§ 554 Absatz 2 Satz 4 BGB).

Bei erheblichen Beeinträchtigungen durch Modernisierungsarbeiten haben die Mieter das Recht, die Miete zu mindern. Dabei ist jeweils der Einzelfall zu betrachten. Mieter werden erfahrungsgemäß von ihrem Minderungsrecht keinen Gebrauch machen, wenn sie ausreichend informiert und die Bauarbeiten gut organisiert und zügig durchgeführt werden. Den Mietern sind alle durch die Modernisierungsmaßnahme entstandenen Auslagen in angemessenem Umfang zu erstatten (§ 554 Absatz 4 BGB). Dies gilt auch für besondere Situationen, wie eine zeitweilige Unbewohnbarkeit der Wohnung oder die Beseitigung von Schäden, die während der Modernisierungsarbeiten entstanden sind. Es besteht auch die Möglichkeit, dass Vermieter und Mieter hierüber vorher eine Einigung treffen.

DÜRFEN VERMIETER NACH MODERNISIERUNGEN DIE MIETE ERHÖHEN?

Ja,

der Vermieter hat das Recht, nach Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen. An welche gesetzlichen Richtlinien er dabei gebunden ist, richtet sich danach, ob es sich um Gebäude im frei finanzierten Wohnungsbau (Seite 10) oder im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Seite 11) handelt.

Für beide Bereiche einheitlich gelten jedoch die Grundsätze:

- Grundlage der Mieterhöhung sind die Gesamtkosten der Modernisierungsarbeiten abzüglich der Instandhaltungskosten.
- Unterstützt der Staat Modernisierungsarbeiten mit öffentlichen Fördermitteln, so muss der Vermieter den entsprechenden Betrag von den Gesamtkosten abziehen. Grundlage der Mieterhöhung sind also die Modernisierungskosten abzüglich der öffentlichen Fördermittel.

WELCHE MIETRECHTLICHEN REGELN GELTEN IM FREI FINANZIERTEN WOHNUNGSBAU?

Objekte des frei finanzierten Wohnungsbaus unterliegen keiner besonderen Mietpreisbindung, sondern den allgemeinen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), in das durch die Mietrechtsreform zum 1. September 2001 andere Mietgesetze wie das Miethöhegesetz (MHG) eingefügt wurden. § 559 Absatz 1 BGB erlaubt es dem Vermieter, nach erfolgten Modernisierungsarbeiten die jährliche Miete um bis zu 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Die Mieterhöhung kann durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung (vgl. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz) begrenzt sein. (Empfehlungen zum Thema Mieterhöhungen finden Sie im Teil B, Seite 15)

Erklärung der Mieterhöhung

Nach Abschluss der Maßnahmen muss der Vermieter die Mieter schriftlich auffordern, die erhöhte Miete zu zahlen. Diese Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr sowohl die entstandenen Kosten als auch die erzielten Verbesserungen erläutert werden (siehe § 559b Abs. 1 BGB).

Die erhöhte Miete wird ab Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn das Ankündigungsschreiben die zu erwartende Miet-

erhöhung nicht enthält oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent über dem dort genannten Betrag liegt (§ 559b Abs. 2 BGB).

Weitere Möglichkeiten

Anstelle der Mieterhöhung nach § 559 BGB kann auch eine Mieterhöhung unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen nach § 558 BGB erfolgen, die sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, bereits im Vorfeld der Modernisierungsarbeiten eine Einigung über die zukünftige Mieterhöhung zu treffen. (vgl. § 557 Abs. 1 BGB). Dadurch entfällt der Nachweis der tatsächlichen Modernisierungskosten.

Wurde zwischen den Parteien eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart (vgl. §§ 557a, 557b BGB), sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen ausgeschlossen. Eine neue Vereinbarung über die Höhe der Miete bleibt aber unbenommen (vgl. § 557 Abs. 1 BGB).

WELCHE MIETRECHTLICHEN REGELN GELTEN IM PREISGEBUNDENEN WOHNUNGSBESTAND?

Wohnungen, für die das Wohnungsbindungsgesetz gilt

Bei Wohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis zum 31.12.2002 bewilligt worden sind, gilt das Wohnungsbindungsgesetz. Der Vermieter ist an das Prinzip der Kostenmiete gebunden, das sich aus dem Bewilligungsverfahren zur Gewährung der Fördermittel ergibt. In Hamburg wird die Funktion der Bewilligungsstelle von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt wahrgenommen.

Der Vermieter muss gegenüber dem Mieter die Erhöhung schriftlich berechnen und erläutern (vgl. § 10 Absatz 1 Wohnungsbindungsgesetz).

Wird die Erklärung der Mieterhöhung vor dem 15. eines Monats abgegeben, so ist die erhöhte Miete ab dem darauf folgenden Monat zu zahlen (vgl. § 10 Absatz 2 Wohnungsbindungsgesetz). Wird sie nach dem 15. eines Monats abgegeben, ist die erhöhte Miete ab dem übernächsten Monat zu zahlen.

Soweit sich die Miete nach den Grundsätzen der Kostenmiete errechnet, dürfen die Kosten einer Modernisierung nur dann berücksichtigt werden, wenn die Wohnungsbaukreditanstalt der Modernisierung zugestimmt hat (vgl. § 11 Abs.7 II. Be-

rechnungsverordnung). Die Zustimmung durch die Wohnungsbaukreditanstalt muss der Vermieter den Mietern auf Wunsch nachweisen.

Die Wohnungsbaukreditanstalt macht ihre Zustimmung von der Einhaltung bestimmter Vorgaben abhängig. Ihre Prüfung erfolgt unter den Kriterien der Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie unter dem Aspekt der Sozialverträglichkeit. Hier gelten auch Mietobergrenzen oder Begrenzungen für relative Mieterhöhungen. Grundsätzlich erfolgt eine Prüfung des Aufwandes und der umlagefähigen Kosten.

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen

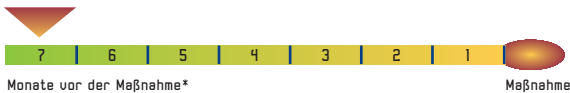
Für Wohnungen, die nach dem 1.1.2003 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden, wird in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete bestimmt (vgl. § 28 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz). Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung gelten die Beschränkungen der Förderzusage in Verbindung mit §§ 559 ff. BGB.

Teil B

DER OPTIMALE ABLAUFPLAN BEI MODERNISIERUNGSMAßNAHMEN

Häufig betreffen Modernisierungsmaßnahmen gleich mehrere Bereiche: Küche, Außenwand, Wohnungszuschnitt, Heizung oder anderes. Je aufwändiger die Maßnahmen sind, die anschließend zu einer Steigerung der Wohnqualität führen, desto frühzeitiger und umfangreicher sollte die Information der Mieter erfolgen. Nachfolgend haben wir für Sie beispielhaft einen zeitlichen Ablaufplan erstellt, der das Zusammenspiel zwischen Vermieter und Mieter deutlich vereinfacht.

Schritt 1: Vorabinformation und Gesprächsangebot an die betroffenen Mieter



(*bei mittleren Maßnahmen etwa 7 Monate)

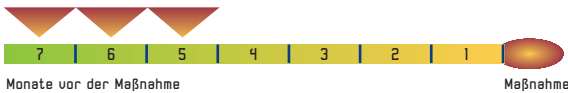
Es ist ratsam, die Mieter bereits während der Planungsphase informell mit einzubeziehen (z.B. durch ein Informationsschreiben oder ein persönliches Gespräch im Treppenhaus).

Das Gespräch/Informationsschreiben sollte das Energieeinsparpotenzial der Maßnahme, ihre Bedeutung für den Umweltschutz und ihre möglichen Auswirkungen auf die Miethöhe beinhalten.

Bei komplexen Maßnahmen, die sowohl Arbeiten an der Außenhaut des Gebäudes als in den Wohnungen erfordern, sollten zusätzliche Absprachen mit den Mietern getroffen werden. Hier bietet sich z. B. eine Mieterversammlung an, um die Mieter über beabsichtigte Maßnahmen zu informieren und evtl. gemeinsame Problemlösungen zu erarbeiten.

Falls Maßnahmen in den Wohnungen durchgeführt werden, müssen diese mit den Mietern einzeln abgesprochen werden (Zeitpunkt: etwa 5 Monate vor Beginn der Maßnahme). Auf diese Weise können Mieterwünsche berücksichtigt werden. Die Ergebnisse dieser Besprechungen sollten in einem Protokoll festgehalten werden.

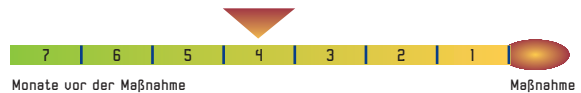
Schritt 2: Verhandlungen über eine Modernisierungsvereinbarung



Bis zu diesem Zeitpunkt sollte die Entscheidung gefallen sein, ob eine Modernisierungsvereinbarung mit den einzelnen Mietern getroffen werden kann, oder ob die Maßnahme form- und fristgerecht angekündigt werden soll.

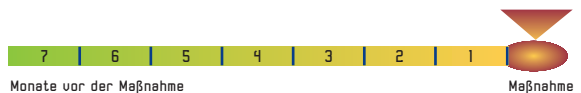
Sofern eine Vereinbarung getroffen wurde und eine wesentliche Beeinträchtigung bei der Wohnungsnutzung absehbar ist, ist es ratsam, von vornherein eine Vergütung anzubieten. Damit können die gesetzlich geregelten Ansprüche auf Mietminderung (§ 536 BGB) gleich mit erfasst und pauschal geregelt werden.

Schritt 3: Mitteilung über die geplanten Maßnahmen und die zu erwartenden Kostensteigerungen für die Mieter



Laut gesetzlicher Bestimmungen müssen alle Details der Modernisierungsmaßnahmen den Mietern mitgeteilt werden. Insbesondere sollten Beginn und Dauer der Arbeiten sowie eine möglichst genaue Angabe über die zu erwartende Mieterhöhung genannt werden (§ 554 Abs. 4 BGB).

Schritt 4: Koordination



Da es erfahrungsgemäß bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu Problemen und Verzögerungen kommen kann, sollten sowohl Mieter als auch Vermieter Ansprechpartner benennen, die mögliche Probleme kurzfristig lösen können.

EMPFEHLUNGEN ZU MIETERHÖHUNGEN

Da Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort erhöhen und zu einer Reduzierung der Heizkosten beitragen, ist eine Mieterhöhung nach ihrer Durchführung berechtigt.

Im frei finanzierten Wohnungsbau sollte folgendes beachtet werden:

Bei Planung der Modernisierung sollten Vermieter und Mieter aus Gründen der Sozialverträglichkeit darauf achten, dass die Maßnahmen für beide Seiten so kostengünstig und wirtschaftlich wie möglich sind. Als Orientierung kann dabei die ortsübliche Vergleichsmiete dienen.

Die Kosten für ohnehin erforderliche Instandhaltungsarbeiten müssen konkret ermittelt werden und von den Gesamtkosten der Modernisierung abgezogen werden. Im Regelfall dürfte dafür ein Kostenvoranschlag für die Reparaturmaßnahmen ausreichen. Generell gibt es keinen allgemeingültigen Kostenansatz für den Instandhaltungsanteil. Als Anhaltspunkt lässt sich jedoch sagen, dass Wärmedämm-Maßnahmen an der Außenhaut des

Gebäudes, die mit Fassadenarbeiten gekoppelt werden, einen Instandhaltungsanteil von 30 bis 60 Prozent ausmachen. Für den Einbau neuer Fenster kann sich dieser Korridor zwischen 20 und 70 Prozent bewegen.

Öffentliche Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen müssen ebenfalls, je nach Art der Förderung, bei Baukostenzuschüssen von den Gesamtkosten der Modernisierung oder bei einer laufenden Förderung vom berechneten Erhöhungsbetrag abgezogen werden.

Die Heizkosteneinsparung sollte auf das jeweilige Gebäude, nicht auf die einzelne Wohnung, bezogen werden, da der Heizenergiebedarf der einzelnen Mieter in hohem Maße vom individuellen Verhalten abhängt. Der Hamburger Energiepass kann hier Berechnungsmaßstab für das Einsparpotenzial sein, da er Angaben zum durchschnittlichen Jahreswärmebedarf eines Gebäudes vor und nach Abschluss einer empfohlenen Modernisierungsmaßnahme enthält.

TIPPS FÜR DEN ABSCHLUSS EINER MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung (vgl. § 557 Abs. 1 BGB) kann für Mieter und Vermieter von Vorteil sein, da sie für beide Seiten Rechtssicherheit und Verfahrensvereinfachung bietet.

Wenn in dieser Vereinbarung vertraglich geregelt ist, um welchen Betrag die Miete nach Abschluss der Arbeiten steigt, können später, auch bei veränderter Kostenlage, weder Mieter noch Vermieter eine Änderung verlangen. (Die Mieterhöhung kann so berechnet werden, wie im Teil A auf Seite 10 erläutert wurde).

Eine Modernisierungsvereinbarung kann darüber hinaus auch Verfahrensfragen beinhalten, wie zum Beispiel:

- Dauer und Umfang von Modernisierungsarbeiten
- Eigenleistungen der Mieter
- pauschale Mietminderung
- Ersatzwohnraum

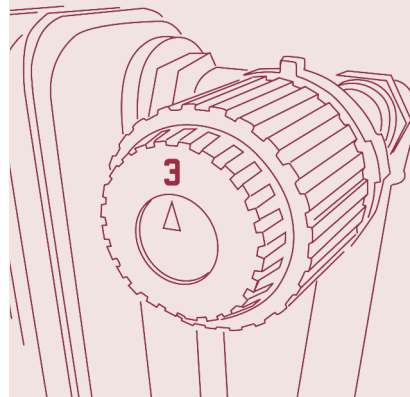
TIPPS ZUM HEIZEN UND LÜFTEN

Für das Ziel der langfristigen Energieeinsparung und Werterhaltung ist das individuelle Verhalten beim Heizen und Lüften entscheidend. Daher hat die Initiative „Arbeit und Klimaschutz“ praktische Tipps für ein angenehmes Raumklima entwickelt.

Raumtemperatur überprüfen: Schon mit einem Grad weniger können Sie 6 Prozent Energie sparen. In Wohnzimmer und Küche sind 20°C zu empfehlen, im Bad 21°C und im Schlafzimmer 16°C.

Thermostatventil nutzen: Wenn Sie das Ventil richtig einstellen, sorgt es selbstständig und zuverlässig für die gewünschte Raumtemperatur. Wir empfehlen, das Thermostatventil auf Mittelposition einzustellen.

Abstand halten: Stellen Sie Möbelstücke nie direkt an eine Außenwand, sondern lassen Sie einen Abstand von etwa 5 cm, damit die Luft an der Wand entlang streichen kann.



Heizkörper nicht verdecken: Achten Sie darauf, dass der Heizkörper und das Thermostatventil nicht durch Möbel oder Vorhänge verdeckt wird.

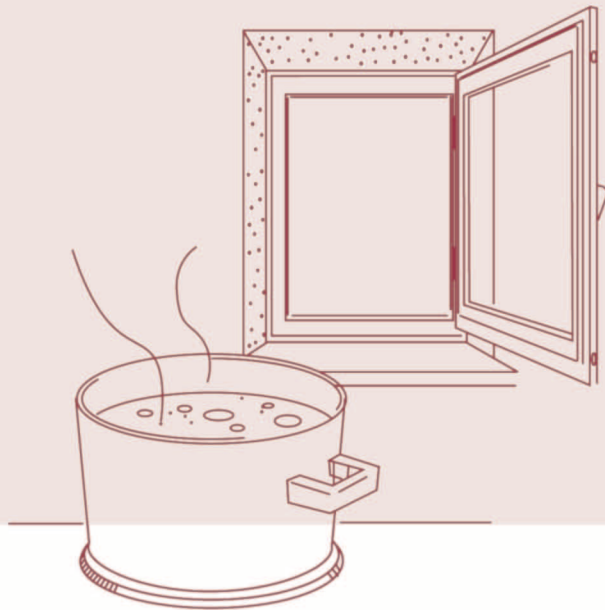
Durchlüften: Sorgen Sie mehrmals täglich durch das Öffnen von Türen und Fenstern für Durchzug. Schon nach 5-10 Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft ausgetauscht.

Heizung beim Lüften abdrehen: Die Heizkörper sollten beim Lüften abgeschaltet werden, da sich sonst das Thermostatventil automatisch öffnet und Sie zum Fenster hinaus heizen.

Fenster nicht kippen: Lüften Sie immer nur kurz. Durch Dauerlüften behindern Sie den Luftaustausch, die Wände kühlen aus und Heizenergie wird verschwendet.

Türen schließen: Zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollten immer die Türen geschlossen werden, sonst kann sich in dem kälteren Raum Feuchtigkeit niederschlagen.

Dampf ablassen: Beim Kochen und Duschen entstehen große Dampfmenen. Leiten Sie diese gleich nach außen, sonst verteilen sie sich über die ganze Wohnung.



Anhang

MUSTERANSCHREIBEN FÜR DIE ANKÜNDIGUNG VON MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Herrn und Frau

Absender:

den
(Ort/Datum)

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Änderungen, unter anderem mit dem Ziel der Energieeinsparung

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

an dem Gebäude , in dem Sie wohnen stehen Baumaßnahmen bevor. Dafür bitte ich um Ihr Verständnis und Ihre Kooperation. Durch die Maßnahmen

wird der Zustand der gemieteten Räume verbessert,
werden an Teilen des Gebäudes Verbesserungen vorgenommen,
werden Heizenergie oder Wasser nachhaltig eingespart,
wird neuer Wohnraum geschaffen,
erfolgen bauliche Veränderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Im Einzelnen möchte ich folgende Arbeiten ankündigen:

(genaue Bezeichnung nach Art, Umfang und Auswirkungen auf die Nutzung erforderlich wie z.B. Leitungsführung, Standort der Heizkörper, Versetzen von Wänden, Gerüst usw.)

Die Arbeiten werden am _____ aufgenommen und dauern voraussichtlich _____ .

Der genaue Termin der Arbeitsaufnahme wird Ihnen von mir oder den beauftragten Handwerksfirmen noch rechtzeitig mitgeteilt. Bitte gewähren Sie den Handwerkern Zutritt und halten Sie den Arbeitsbereich möglichst frei. Sie ermöglichen damit eine zügige und reibungslose Durchführung der Arbeiten und tragen so zu einem guten Gelingen bei. Alle Beteiligten werden sich bemühen, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Durch die Modernisierung erhöht sich die Wohnqualität für Sie. Daher wird sich nach Abschluss der Arbeiten Ihre monatliche Miete voraussichtlich um € _____ erhöhen.

Das berechnet sich nach einem anteiligen Modernisierungsaufwand für Ihre Wohnung von € _____ und der zulässigen Mieterhöhung um jährlich 11 Prozent dieser Kosten. Die Betriebskosten sinken/steigen voraussichtlich um etwa € _____ (monatlich).

Eine entsprechende Mieterhöhungserklärung werden Sie nach Abschluss der Arbeiten und Zusammenstellung der endgültigen Kosten erhalten.

Es handelt sich um eine Maßnahme, die unter anderem der Energieeinsparung dient. Nach dem für das Gebäude erstellten Energiepass werden sich die Heizkosten um durchschnittlich _____ € pro m² und Monat verringern.

Die tatsächliche Heizkostensparnis können Sie als Mieter auch selbst beeinflussen. Zum richtigen Heizen und Lüften erhalten Sie nach Abschluss der Arbeiten (auf Wunsch auch schon jetzt) ein Merkblatt, das die Einsparmöglichkeiten im Einzelnen erläutert.

Mit freundlichen Grüßen

Anhang

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN BEI MODERNISIERUNGSARBEITEN

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

a) § 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang

der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

b) § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

c) § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

d) § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist,

so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

e) § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

f) § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

g) § 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haus-

halten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

h) § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG)

a) § 10 Einseitige Mieterhöhung.

(1) Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Der Berechnung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Anstelle einer Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zu der letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigelegt werden. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung

folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigelegt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

(4) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

(Zweite Berechnungsverordnung - II.BV)

a) § 11 Änderung der Gesamtkosten, bauliche Änderungen

(1) Haben sich die Gesamtkosten geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Betrag,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänderten Gesamtkosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung der Gesamtkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum, auf den das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anwendbar ist, dürfen erhöhte Gesamtkosten nur angesetzt werden, wenn sie in der Schlussabrechnung oder sonst von der Bewilligungsstelle anerkannt worden sind.

(2) Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen.

(3) Die Gesamtkosten können sich dadurch erhöhen,

1. dass sich innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit Kosten der Zwischen-

finanzierung ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach den §§ 19 bis 23a angesetzten Kapitalkosten übersteigen oder

2. dass bei einer Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel nach § 12 Abs. 4 einmalige Kosten entstehen oder
3. dass durch die Verlängerung der vereinbarten Laufzeit oder durch die Anpassung der Bedingungen nach der vereinbarten Festzinsperiode eines im Finanzierungsplan ausgewiesenen Darlehens einmalige Kosten entstehen, soweit sie auch bei einer Ersetzung nach § 12 Abs. 4 entstehen würden.

(4) Sind

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit

bauliche Änderungen vorgenommen worden, so dürfen die durch die Änderungen entstehenden Kosten nach den Absätzen 5 und 6 den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Erneuerungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen sind keine baulichen Änderungen; jedoch fallen Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung (Absatz 6) verursacht werden, unter die Modernisierung.

(5) Die Kosten von baulichen Änderungen dürfen den Gesamtkosten nur hinzugerechnet werden, soweit die Änderungen

1. auf Umständen beruhen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, oder eine Modernisierung (Absatz 6) bewirken und dem gesamten Wohnraum zugute kommen, für den eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, oder
2. dem Ausbau eines Gebäudeteils oder der Erweiterung dienen und nicht Modernisierung sind, es sei denn, dass es sich nur um die Vergrößerung eines Teils der Wohnungen handelt, für die eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist.

(6) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken.

(7) Eine Modernisierung darf im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihr zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind.

**Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)**

a) § 28, Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete

(1) In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen; sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Der Vermieter darf eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

(3) Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und
2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(6) Von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

IMPRESSUM

Entwickelt wurde diese Broschüre von der Projektgruppe „Mietrechtliche Fragestellungen“ der Initiative Arbeit und Klimaschutz. Alle hier genannten Mitglieder der Projektgruppe stehen Ihnen für weitere Beratung zur Verfügung:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.	Telefon: 040-520 11-0
Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.	Telefon: 040-309 672-0
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hamburg /Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Telefon: 0 41 93-901 193
Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.	Telefon: 040-431 394-0
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.	Telefon: 040-879 79-0
Ring Deutscher Makler Landesverband Hamburg e.V.	Telefon: 040-357 599-0
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt	Telefon: 040-248 46-0
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Umwelttelefon: 040-343 536

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.arbeitundklimaschutz.de

Herausgeber: Initiative Arbeit und Klimaschutz, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Gestaltung: Druckerei Zollenspieker

Gedruckt auf 100% Recycling Papier