



Modernisierungen von Wohnraum Rechtslage – Förderung – Ablauf



*Infos
für Mieter und Vermieter*

Für den Gesamtinhalt
verantwortlich:
Die Programmleitung
des Impulsprogramms

Dipl.-Ing. Jörg Wortmann
Investitionsbank
Schleswig-Holstein
Energieagentur
Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Telefon 04 31/900-36 58
Fax 04 31/900-36 52

Dipl.-Ing. Dieter Selk
Arbeitsgemeinschaft für
zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel
Telefon 04 31/6 63 69-0
Fax 04 31/6 63 69-69

Zu beziehen durch
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.
und Investitionsbank
Schleswig-Holstein
Energieagentur

Ausgabe: 8/00



Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Abt. Städtebauförderung
und Wohnungswesen



Energiestiftung
Schleswig-Holstein



Investitionsbank
Schleswig-Holstein
Energieagentur



Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Vorwort

Impulsprogramm Schleswig-Holstein „Wärmetechnische Gebäudesanierung“

Das Impulsprogramm Schleswig-Holstein „Wärmetechnische Gebäudesanierung“ soll Investoren bei anstehenden Entscheidungen unterstützen, den Anbietern der Dienstleistung „Wärmetechnische Gebäudesanierung“ praxisbezogene Lösungsansätze aufzeigen und dazu beitragen, Maßnahmen in ihrer Effizienz zu optimieren. Langfristig soll sich aus den Impulsen ein Markt entwickeln, der auch ohne investive Förderung wirtschaftlich interessante Perspektiven bietet.

In diesem Rahmen sind die folgenden Energiesparinformationen als Bereitstellung von Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen zu verstehen:

Energieeinsparungen über die bisherigen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung '95 (WärmeschutzV '95) hinaus sind in vielen Bereichen des Bauwesens aus umwelt- und konjunkturpolitischen Erwägungen dringend geboten. Im Gebäudebestand bestehen große Möglichkeiten zur Verbrauchsreduzierung durch nachträglichen Einbau von Dämmung, z. B. im Zusammenhang einer Modernisierung.

Bei dem derzeitigen Energiepreinsniveau von 4,5 Pf/kWh kann ein Potential von 30 % wirtschaftlich erschlossen werden. Dieses Potential verdoppelt sich, wenn ein mittlerer Energiepreis während der Lebensdauer der Wärmeschutzmaßnahmen von 13 Pf/kWh (ca. 1,30 DM / l Öl) unterstellt wird.

Praxis-Ratgeber Nr.	Titel
1	Energieeinsparung an Fenstern und Außentüren
2	Wärmedämmung von Außenwänden mit dem Wärmedämmverbundsystem
3	Wärmedämmung von Außenwänden mit der Innendämmung
4	Wärmebrücken
5	Energiesparen in Mietwohnungen
6	Wärmedämmung von geneigten Dächern
7	Wind- und Luftdichtheit bei geneigten Dächern
8	Lüftung im Wohngebäude
9	Automatisierte Wohnungslüftung
10	Wärmedämmung von Außenwänden mit der hinterlüfteten Fassade
11	Niedertemperatur- und Brennwertkessel
12	Brauchwasserbereitung mit Sonnenenergie
13	Wärmedämmung von Außenwänden mit nachträglicher Kerndämmung
14	Modernisierungen von Wohnraum – Rechtslage – Förderung – Ablauf

Die Aufteilung des Endenergieverbrauchs in Deutschland auf die Sektoren: Private Haushalte, Verkehr, Kleinverbraucher und Industrie ist bekannt. Demnach beträgt der Anteil des Endenergieeinsatzes zur Raumheizung im Bereich der privaten Haushalte und der Kleinverbraucher etwa 1/3 des gesamten Endenergieeinsatzes – verbunden mit den entsprechenden Emissionen.

Ganzheitliche Betrachtungsweise

Es ist wichtig, daß bei der wärmetechnischen Gebäudesanierung ein Konzept für das gesamte Gebäude entwickelt wird, d.h. für alle Bauteile der Gebäudehülle und für die Heiztechnik.

Bei der „schrittweisen“ Verbesserung ist es von Bedeutung, vorausschauend zu

handeln. Wird z. B. erst das Dach gedämmt, sollte darauf geachtet werden, den Dachüberstand so zu vergrößern, daß eine nachträgliche Wärmedämmung der Außenwand schon „einkalkuliert“ ist. Ansonsten muß bei einer später folgenden Außenwanddämmung der Dachüberstand evtl. nochmals vergrößert werden (zusätzliche Kosten), um die Wand abdecken zu können, oder die Wanddämmung kann nur in einer geringen Dicke eingebaut werden (die wirtschaftlichste Lösung wird nicht umgesetzt).

Planung und Handwerk müssen sich künftig verstärkt mit dem Gebäude als Gesamtheit aller Komponenten befassen. Nur so kann

nach und nach eine optimal gedämmte Gebäudehülle mit entsprechender Energieeinsparung erreicht werden. Richtig koordinierte Wärmeschutzmaßnahmen bieten die Möglichkeit, konstruktive Wärmebrücken zu beseitigen.

Um ein Konzept zur wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung zu erstellen, ist es notwendig, den Gebäudebestand zu analysieren. Hierzu kann man sich als Einstieg und Unterstützung der Gebäudetypologie des Landes Schleswig-Holstein bedienen. Zur genaueren Analyse – z. B. lokalisieren von vorhandenen Wärmebrücken – sollten Fachleute zu Rate gezogen werden.

IMPULSPROGRAMM-Empfehlungen:		
Dachboden:	k-Wert $\leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$	wird erreicht mit Dämmdicke* ab 20 cm
Dachschräge:	k-Wert $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$	wird erreicht mit Dämmdicke* ab 16 cm
Außenwand:	k-Wert $\leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	wird erreicht mit Dämmdicke* ab 12 cm
Kellerdecke:	k-Wert $\leq 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$	wird erreicht mit Dämmdicke* ab 8 cm
Fenster:	k-Wert $\leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	wird erreicht mit Wärmeschutzglas
(* mit Materialien der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$)		

Fazit

In Hinblick auf die notwendige Reduzierung des Energiebedarfes und der damit

verbundenen Vermeidung klimaschädlicher Treibhausgase ist es auf jeden Fall ratsam, soviel Dämmung wie konstruktiv möglich einzuplanen.

Inhalt

Einführung	5
Rechtslage	6
Förderprogramme	10
Ablaufplan zur Modernisierung	11
Abschluß einer Modernisierungsvereinbarung	14
Ansprechpartner / Beteiligte des Projektteams	15
Miethöhegesetz in Auszügen (MHG)	16
Tipps zum Heizen und Lüften in Wohngebäuden	19

Fotos:

Oliver Brosius (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)

mit freundlicher Genehmigung der Wankendorfer Baugenossenschaft eG.

Einführung

Was ist eine Modernisierung?

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken, spricht man von einer Modernisierung.

Unter **Instandhaltungen** versteht man im technischen Sinne insbesondere vorbeugende Maßnahmen an Bestandteilen und Anlagen des Gebäudes, um drohende Defekte oder Schäden am Mietobjekt zu verhindern.

Unter **Instandsetzungen** werden dagegen Maßnahmen verstanden, die zur Behebung von Mängeln, welche insbesondere durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, erforderlich werden.

Erläuterungen zum Inhalt

Dieser Inforatgeber soll helfen, Transparenz und gegenseitiges Vertrauen zwischen Mieter und Vermieter im Bereich „Wohnungs-Modernisierung“ zu erreichen. Daher haben Vertreter aller Beteiligten diesen Ratgeber für Sie erarbeitet (Ansprechpartner siehe Kapitel „Ansprechpartner / Beteiligte des Projekts“). Denn auch der Vermieter gibt dem Mieter immer öfter die Gelegenheit, bei einer Modernisierungsmaßnahme aktiv mitzuwirken und seine Wünsche in einem vorgegebenen Rahmen einzubringen.

Hinweis: Dieser Praxis-Ratgeber ist nach bestem Wissen unter dem derzeitigen Sachstand erstellt (siehe Datum im Einband). Dieser Ratgeber entbindet den Benutzer nicht von der Empfehlung, sich ggf. über Änderungen z. B. im Miethöhegesetz oder sonstigen Regelungen, auf die im Text verwiesen wird, aktuell auf deren Gültigkeit zu informieren.



Das Bild zeigt eine zu modernisierende Fassade eines Mehrfamilienhauses.

Rechtslage

Die Rechtslage wird jeweils einzeln für Objekte des **frei finanzierten Wohnungsbaus** (Punkt „Regeln für den frei finanzierten Wohnungsbau“) und des **öffentlich geförderten** und damit in der Höhe und Berechnung der Miete gebundenen

Wohnungsbaus (Punkt „Regeln für den geförderten Wohnungsbau“) dargestellt. Als Drittes werden die rechtlichen Bestimmungen für die öffentlich geförderte Modernisierung im gebundenen Wohnungsbestand beschrieben (Punkt „Besonderhei-

ten bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im „gebundenen Wohnungsbestand“).

Regeln für den frei finanzierten Wohnungsbau

Hier handelt es sich um Wohnungen, für deren Einrichtung der Eigentümer keine öffentlichen Mittel erhalten hat und die daher auch keiner besonderen Mietpreisbindung unterliegen, sondern nur den allgemeinen Regeln des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), des MHG (Miethöhegesetz) u. a.

Beginn und Durchführung von Maßnahmen

Ankündigungsschreiben

Der Vermieter ist verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahmen den Mietern rechtzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Beginn bekanntzugeben. Das Ankündigungsschreiben muß eine detaillierte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen, eine DM-Angabe (Angabe DM pro m² reicht aus) über die zu erwartende Miet- und ggf. Betriebskostenerhöhung sowie möglichst präzise Angaben über Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten enthalten (§ 541 b Absatz 2 BGB). Es ist – auch wenn es mit Hilfe automatischer Einrichtungen (z. B. PC) gefertigt wurde – eigenhändig zu unterschreiben.

Erfolgt die Mitteilung nicht rechtzeitig, so müssen die Mieter die Maßnahmen nicht dulden, sondern können eine erneute Ankündigung verlangen mit der Folge, daß die Maßnahmen erst wiederum zwei Monate später beginnen können. Enthält die Mitteilung die Ankündigung der Mieterhöhung nicht oder übersteigt später die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 %, so kann diese erst mit sechsmonatiger Verzögerung wirksam werden.

Durchführung

Modernisierungsmaßnahmen bedürfen – mit Ausnahmen bei der öffentlichen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen – grundsätzlich keiner Zustimmung durch die Mieter, sondern sind von ihnen zu dulden.

Die Mieter können die Duldung verweigern bei persönlicher Unzumutbarkeit nach § 541 b Abs. 1 BGB, wenn ihnen aufgrund ihrer persönlichen Situation die zu erwartenden Beeinträchtigungen oder die Mieterhöhung nicht zuzumuten sind. Sie müs-

sen ihre Bedenken dann aber sofort dem Vermieter (schriftlich) mitteilen. Das Interesse dieser einzelnen Mieter ist dabei gegen die Interessen des Vermieters und der anderen Mieter abzuwägen. Der Vermieter kann sich auch mit den einzelnen Mietern einigen.

Weiterhin besteht für den Mieter nach § 541 b Abs. 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht, wenn er seiner Duldungspflicht für die Modernisierungsmaßnahme nicht nachkommen will (siehe hierzu auch Seite 12, Kapitel „Stationen einer Modernisierungsmaßnahme, Information der Mieter“).

Es besteht eine (passive) Mitwirkungspflicht. Der Mieter hat das Recht, bei nicht unerheblicher Einschränkung des Mietgebrauchs die Miete zu kürzen (mindern). Dabei ist jeweils der Einzelfall zu betrachten. Es besteht die Möglichkeit, hierüber vorher eine Einigung zu erzielen. Dem Mieter sind durch die Modernisierungsmaßnahme entstehende Auslagen in angemessenem Umfang zu erstatten.

Mieterhöhung

Grundsatz: Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), (. . .), so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf von hundert (11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen (§ 3 Miethöhegesetz, MHG).

Begrenzungen der Mieterhöhung

Grundlage der Mieterhöhung sind die Gesamtkosten der Maßnahme abzüglich der zu dem Zeitpunkt fälligen (und mit der Maßnahme gesparten) Instandhaltungskosten und der Kosten für tatsächliche Instandhaltungen. Weiterhin kann die Erhöhung durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Verbot der Mietpreisüberhöhung) begrenzt sein. Die Mieter können die Mieterhöhung teilweise oder ganz verweigern, soweit die Maßnahme nicht wirtschaftlich war. Dieses gilt bei Maßnahmen zur Energieeinsparung, wenn die Erhöhung die eingesparten Heizkosten erheblich übersteigt. Bei Maßnahmen, die allein der Energieeinsparung dienen, hat das OLG Karlsruhe bindend durch Rechtsentscheid entschieden, dass die Erhöhung die Energieeinsparung nicht mehr als 200 % übersteigen darf.

Verfahren

Der Vermieter fordert nach Abschluß der Maßnahmen die Mieter schriftlich auf, die erhöhte Miete zu zahlen. Diese Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Das heißt, daß der Vermieter nun nachweisen muß, welche Kosten, getrennt nach Gewerken, für welche Verbesserung entstanden sind (§ 3 Absatz 3 MHG).

Die erhöhte Miete wird ab Beginn des übernächsten auf die Erklärung folgenden Monats fällig. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn das Ankündigungsschreiben (siehe „Ankündigungsschreiben“) die zu erwartende Mieterhöhung nicht enthalten hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 % über dem dort genannten Betrag liegt (§ 3 Absatz 4 MHG).

Mieterhöhung nach § 2 Miethöhegesetz (MHG) als Alternative

Anstelle des Erhöhungsverlangens nach § 3 MHG – das auf die Modernisierungskosten abstellt – kann auch die normale Mieterhöhung nach § 2 MHG erfolgen, die sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete bezieht.



Die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen haben begonnen.

Einigung über die Mieterhöhung nach § 10 Miethöhegesetz (MHG)

Es besteht die Möglichkeit bereits im Vorwege eine Einigung über die zukünftige Mieterhöhung zu treffen, entsprechend § 10 MHG. Dann entfällt der spätere Nachweis der tatsächlichen Modernisierungskosten und der Heizkostensparnis. Dem Mieter wird empfohlen sich im Rahmen einer Einigungsverhandlung über die Erhöhung mit dem Vermieter anhand der Kosten der Maßnahme und der Ulagemöglichkeit nach § 3 MHG die Plausibilität der zu vereinbarenden Mieterhöhung belegen zu lassen.

Staffelmiete und Indexmiete

Wenn zwischen den Parteien eine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart wurde, sind Mieterhöhungen nach §§ 2 oder 3 MHG aufgrund von Modernisierungen bei Staffelmiete nicht möglich, bei Indexmiete nur möglich, wenn der Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat. Eine neue einvernehmliche Vereinbarung über die Höhe der Miete gemäß § 10 MHG bleibt aber unbenommen.

Regeln für den geförderten Wohnungsbau

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau kann der Vermieter, da er staatliche Mittel zur Errichtung der Gebäude erhalten hat, die Miete während der Bindungszeit nicht frei vereinbaren, sondern die Höhe der Miete bestimmt sich nach seinen Aufwendungen (Kostenmiete).

Bei der Durchführung von baulichen Veränderungen im „gebundenen“ Wohnungsbestand ist die Bewilligungsstelle als weitere Beteiligte in das Modernisierungsverfahren eingebunden. In Schleswig-Holstein wird die Funktion der Bewilligungsstelle von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) wahrgenommen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich dabei entweder direkt aus den Gesetzen oder aus Darlehensverträgen und Bewilligungsbescheiden der IB.

In den gesetzlichen Grundlagen zur Kostenmiete werden Maßnahmen zur Einsparung von Energie ausdrücklich als Tatbestand einer mietwirksamen Modernisierung genannt.

Beginn und Durchführung der Maßnahmen

Ankündigungsschreiben

Der Vermieter ist verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahmen den Mietern rechtzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Beginn bekanntzugeben. Das Ankündigungsschreiben muß eine detaillierte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen, eine DM-Angabe (Angabe DM pro m² reicht aus) über die zu erwartende Miet- und ggf. Betriebskostenerhöhung sowie möglichst präzise Angaben über Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten enthalten (§ 541 b Absatz 2 BGB). Es ist – auch wenn es mit Hilfe automatischer Einrichtungen (z. B. PC) gefertigt wurde – eigenhändig zu unterschreiben.

Erfolgt die Mitteilung nicht rechtzeitig, so müssen die Mieter die Maßnahmen nicht dulden, sondern können eine erneute Ankündigung verlangen mit der Folge, daß die Maßnahmen erst wiederum zwei Monate später beginnen können.

Durchführung

Modernisierungsmaßnahmen bedürfen – mit Ausnahmen bei der öffentlichen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, siehe hierzu unten – grundsätzlich keiner Zustimmung durch die Mieter, sondern sind von ihnen zu dulden.

Die Mieter können die Duldung verweigern bei persönlicher Unzumutbarkeit nach § 541 b BGB, wenn ihnen aufgrund ihrer persönlichen Situation die zu erwartenden Beeinträchtigungen oder die Mieterhöhung nicht zuzumuten sind. Sie müssen ihre Bedenken dann aber sofort dem Vermieter (schriftlich) mitteilen. Das Interesse dieser einzelnen Mieter ist dabei gegen die Interessen des Vermieters und der anderen Mieter abzuwägen. Der Vermieter kann sich auch mit den einzelnen Mietern einigen.

Es besteht eine (passive) Mitwirkungspflicht. Der Mieter hat das Recht, bei nicht unerheblicher Einschränkung des Mietgebrauchs die Miete zu kürzen (mindern). Dabei ist jeweils der Einzelfall zu betrachten. Es besteht die Möglichkeit, hierüber vorher eine Einigung zu erzielen.

Dem Mieter sind durch die Modernisierungsmaßnahme entstehende Auslagen in angemessenem Umfang zu erstatten. Dies gilt z. B. für die Unterbringung bei zeitweiliger Unbewohnbarkeit der Wohnung oder für die Beseitigung von Schäden, auch an

der Innendekoration, die durch die Arbeiten entstanden sind.

Mieterhöhung

Da die Mieter gemäß § 8 Wohnungsbindungsgesetz eine „Kostenmiete“ zahlen, ergeben sich Abweichungen gegenüber nicht preisgebundenen Wohnungen.

Der Vermieter muß gegenüber dem Mieter die Erhöhung gemäß § 10 Absatz 1 Wohnungsbindungsgesetz schriftlich berechnen und erläutern.

Die erhöhte Miete ist (gemäß § 10 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz) ab dem der Erklärung folgenden Monat zu zahlen, wenn die Erklärung vor dem 15. eines Monats abgegeben wird. Wird sie nach dem 15. eines Monats abgegeben, so ist die erhöhte Miete ab dem übernächsten der Erklärung folgenden Monat zu zahlen.

Soweit sich die Miete nach den Grundsätzen der Kostenmiete errechnet (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau sowie Förderungen gem. § 88 bis 88 c II.

WoBauG), dürfen die Kosten einer Modernisierung allerdings nur berücksichtigt werden, wenn die Investitionsbank SH ihr zugestimmt hat (vgl. § 11 Abs. 7 II. Berechnungsverordnung). Dies muß der Vermieter den Mietern auf Wunsch nachweisen. Die Bewilligungsstelle (Investitionsbank SH) macht diese Zustimmung von der Einhaltung bestimmter Kriterien, wie z. B. Mietobergrenzen, abhängig.

Die Prüfung erfolgt unter den Kriterien der Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, aber auch unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit. Insofern gelten entsprechende Mietobergrenzen bzw. Grenzwerte für relative Mieterhöhungen im Einzelfall. Instandhaltungsanteile der Maßnahme werden gesondert ermittelt oder ggf. über sogenannte „Splittingtabellen“ herausgerechnet.

Die Mieterhöhung (§ 10 Wohnungsbindungsgesetz) errechnet sich unter entsprechender Erhöhung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Gesamtkosten im wesentlichen aus den erforderlichen Kapital- sowie Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Mietausfallwagnis etc.).

Die Zustimmungserfordernis gilt ggf. gemäß Fördervertrag ebenfalls im Bereich der sogenannten „vereinbarten Förderung“ gemäß §§ 88 d + e II. WoBauG.

Besonderheiten bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im „gebundenen Wohnungsbestand“

Bei einer Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im „gebundenen“ Wohnungsbestand tritt keine Änderung bezüglich der Bindung an die Kostenmiete ein. Eine Umlegung der Modernisierungskosten auf die Mieter darf im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Investitionsbank als zuständige Bewilligungsstelle der Modernisierung zugestimmt hat. Diese Zustimmung gilt jedoch mit einer für das Modernisierungsvorhaben erfolgten Bewilligung von Fördermitteln aus dem Landeswohnungsbauprogramm als erteilt. Eventuell erfolgt die Zustimmung der Investitionsbank zum Modernisierungsvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten nur in Verbindung mit Mietpreisbindungen/-beschränkungen, die dann zu beachten sind. Eine Zustimmung zur Durchführung des Modernisierungsvorhabens kann von der Investitionsbank dabei auch nachträglich und rückwirkend erteilt werden.

Folgende Voraussetzungen für eine Bewilligung sind u.a. einzuhalten:

- Die beabsichtigte Modernisierung muß eine sinnvolle und zweckmäßige Verbesserung der Wohnungen bewirken.
- Die Kosten müssen im Hinblick auf die beabsichtigte Verbesserung vertretbar sein.

- Die Zweckbestimmung der Wohnungen muß erhalten bleiben.
- Die verbleibende Laufzeit der für die zu modernisierenden Wohnungen noch bestehenden Belegungsbindungen sollte nur noch eine verhältnismäßig kurze Zeitspanne umfassen. Eine mit einer Bewilligung neu zu begründende Belegungsbindung von 15 Jahren Laufzeit schließt dann direkt an die auslaufende Belegungsbindung an.



Als gelungenes Ergebnis stellt sich die modernisierte und wärmetechnisch sanierte Fassade mit neuer Eingangssituation dar.

Förderprogramme

Wohnungsbauprogramm

Eine Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen erfolgt nach § 17 a II WoBauG. Förderungsfähig sind bis zu 75 v. H. der Modernisierungskosten (Landesförderung 80 v.H., höchstens jedoch DM 40.000,- DM je Wohnung; kommunaler Anteil i. d. R. 20 v. H.). Die Wohnungen unterliegen einer Zweckbestimmung und Mietpreisbindung über einen Zeitraum von 15 Jahren.

Bei Antragstellung muß ein Konzept vorgelegt werden, in dem der energetische Istzustand des Förderobjektes sowie das projektierte energetische Planungsziel nach der Modernisierung dargestellt werden.

Ergänzende Förderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB)

Über die IB können Darlehen aus dem KfW-Programm (KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau) zur CO₂-Minderung beantragt werden (maximal in Höhe der Modernisierungskosten zur CO₂-Minderung). Die IB übernimmt dabei die Funktion der Hausbank und vergünstigt zudem die Zinssätze der KfW-Darlehen noch einmal. Des weiteren können bei der Investitionsbank in Verbindung mit dem KfW-Darlehen auch Modernisierungsdarlehen und Annuitäten-überbrückungsdarlehen zur Verringerung der laufenden Belastungen aus dem Darlehen der KfW beantragt werden.

Übersicht der Förderungsmöglichkeiten in Schleswig-Holstein

Förderungsmöglichkeiten; ihre Bedingungen und Maßgaben

	Förderungsgrundlagen	Bedingungen	Maßgaben
1	§ 17 II. WoBauG	Umbau unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten	Mietpreis- und Belegungsbindung
		Räume, die bisher nicht dem Wohnen dienten oder die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind	Mietpreis- und Belegungsbindung
2	§ 17 a II. WoBauG	Modernisierung vorhandenen Wohnraums	Mietpreis- und Belegungsbindung
			ohne Belegungsbindung möglich, wenn in Gebieten der „Sozialen Stadt“ und Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus
3	CO ₂ -Minderungsprogramm KfW	wärmetechnische Gebäudesanierung / Energieeinsparung	Maßnahmebezogenes Kumulationsverbot mit anderen öffentlichen Mitteln
4	„Junge Familie“ KfW	Modernisierung / Instandsetzung im Zusammenhang mit Erwerb von Eigentum	–
5	Ergänzende Modernisierungsförderung der Investitionsbank SH	Begleitende Förderung solcher Maßnahmen, die nicht durch 3. oder 4. abgedeckt werden	–

Die Anträge erhalten Sie bei
Investitionsbank Schleswig-Holstein,
Fleethörn 29-31, 24103 Kiel,
Tel.: 0431-900-03

und bei
Haus und Grund,
Sophienblatt 3, 24103 Kiel,
Tel.: 0431-66 36 110

Ablaufplan zur Modernisierung

Der folgende Ablaufplan als Orientierung beruht auf den Erfahrungen von Wohnungsunternehmen, der jedoch in weiten Grundzügen auch für private Gebäudeeigentümer als Empfehlung und Richtschnur dienen kann.

Stationen einer Modernisierungs- maßnahme

1. Grundsatzentscheidung des Bauherrn
2. Auswahl des Architekten und Architektenvertrag
3. Information der Mieter über eine Bestandsaufnahme
4. Auswertung der Bestandsaufnahme und der Mieterwünsche
5. Ausschreibung
6. Ermittlung der Gesamtkosten und Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme
7. Information der Mieter
8. Durchführungsphase
9. Abrechnung der Modernisierung und Durchführung der Mieterhöhung
10. Öffentlichkeitsarbeit

Grundsatzentscheidung des Bauherrn

Kriterien für die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme können z. B. sein:

- baulicher Zustand und Alter der Wohnanlage
- Wohnwünsche der Mieter
- zukunftsorientierte Ausstattung der Wohnungen
- steuerliche Überlegungen
- Maßnahmen zum Umweltschutz
- Sonderfinanzierungsprogramme
- Preissituation am Baumarkt
- wirtschaftliche Lage des Bauherrn

Auswahl des Architekten und Architektenvertrag

Die Architektenleistungen können erbracht werden:

- von der eigenen technischen Abteilung
- von selbständigen Architekten

Entscheidungskriterien für Fremdd Architekten können sein:

- Erfahrung mit Modernisierungsmaßnahmen
- leistungsfähiges Planungsbüro
- das Honorar

Für seine Leistungen erhält der Architekt ein Honorar. Es wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) berechnet. In der Honorartafel sind Mindest- und Höchstsätze der Honorare festgesetzt. Werden nur Teilleistungen erbracht, ist der anteilige Prozentwert des Honorars für die Leistungsphasen zu ermitteln.

Information der Mieter über eine Bestandsaufnahme

Die Ankündigung der Bestandsaufnahme ist nicht mit der Vorankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zu verwechseln. Sie dient ausschließlich dazu, den Mieter von der Grundsatzentscheidung über eine Modernisierungsmaßnahme zu informieren und ihn zu bitten, einen Vertreter des Unternehmens bzw. den Architekten in die Wohnung zu lassen, um die Modernisierungserfordernisse aufnehmen zu können.

Auswertung der Bestandsaufnahme und der Mieterwünsche

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden Wohnung für Wohnung in einem Erhebungsbogen festgehalten. Die komprimierten Einzelergebnisse führen dann zu Verbesserungsvorschlägen und zu einer ersten Kostenschätzung.

Die Verbesserungsvorschläge und die Kostenschätzung sind die Grundlage für die weitere Planung.

Bei der Planung sind zu berücksichtigen:

- die finanziellen und bilanziellen Möglichkeiten des Bauherrn
- die Wünsche der Mieter
- nachhaltige Vermietbarkeit
- die Arbeitskapazitäten des Bauherrn
- die erforderlichen Mieterhöhungen und die neue Miete, gemessen an den Marktverhältnissen
- die vorhandenen Kapazitäten am Baumarkt



Blick in ein modernisiertes Bad eines Mehrfamilienhauses im sozialen Wohnungsbau

Ausschreibung

Die Ausschreibungsunterlagen (VOB und VOL beachten) werden i. d. R. vom Architekten erstellt.

Sie beinhalten:

- die Leistungsbeschreibung
- die Vertragsbedingungen

Die Bauleistungen müssen eindeutig und erschöpfend beschrieben werden. Die Vertragsbedingungen regeln u. a.:

- Ausführungszeiten
- Zuschlags- und Bindefrist
- Beschäftigung von Subunternehmen
- Erteilung von Zusatzaufträgen
- Zahlungstermine
- Gewährleistung
- Form der Sicherheitsleistungen
- Stundenlohnarbeiten
- Gerichtsstand

Die beiden gängigsten Ausschreibungsformen sind:

- öffentliche Ausschreibung
- beschränkte Ausschreibung

Es wird eine Zahl von bis zu fünf leistungsfähigen und zuverlässigen Unternehmen direkt angeschrieben und zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bei der Angebotseröffnung (Submission) werden die Namen der Anbieter und die Angebotssummen in einer Submissionsliste eingetragen. Das wirtschaftlichste Angebot ist die Grundlage für die anschließende Kostenermittlung.

Ermittlung der Gesamtkosten und Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme

Die einzelnen Herstellungsphasen der Modernisierungsmaßnahme setzen sich als Gesamtkosten aus den Baukosten und den Baunebenkosten zusammen. Neben den Baukosten fallen folgende Kosten an:

- Architekten- und Ingenieurleistungen
- Verwaltungsleistungen
- Gebühren
- Finanzierungskosten

Im Interesse der Mieter und der Marktfähigkeit der Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen möglichst günstig zu finanzieren. Es ist daher zu prüfen, ob Fördermittel zur Verfügung stehen. Daneben kommen Fremd- und Eigenmittel zum Einsatz. Die Fremdmittel stellen z. B. Banken oder Sparkassen zur Verfügung. Der Erfolg einer Modernisierungsmaßnahme ist damit wesentlich von der Höhe der Kapitalmarktzinsen abhängig. Überschreiten die Kosten der Finanzierung z. B. die 11% Erhöhungsrecht im derzeit geltenden Gesetz § 3 MHG, kann der übersteigende Betrag nicht erhoben werden.



Das Foto zeigt ein kleineres Mehrfamilienhaus nach erfolgter Modernisierung und wärmetechnischer Sanierung der Fassade. Heizkosten werden so auf Dauer eingespart. Die Umweltbelastung sinkt.

Information der Mieter

Der Erfolg einer Modernisierungsmaßnahme hängt im wesentlichen von der Information des Mieters ab. Bei größeren

Modernisierungsmaßnahmen ist es zweckmäßig, vor bzw. nach Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme eine Mieterversammlung durchzuführen. Mieterversammlungen haben den Vorteil, daß die Informationen umfassender sind. Das Wohnungsunternehmen muß den Mieter, unabhängig von der Versammlung, mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen über Art und Umfang, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich informieren. Dieses bestimmt § 541 BGB.

Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen sind genau zu beschreiben. Die Rechtsprechung stellt hieran hohe Anforderungen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist möglichst genau zu ermitteln. Die Konsequenzen von Nachlässigkeiten bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sind gewichtig. Die Konsequenzen einer unterlassenen oder fehlerhaften Vorankündigung können sogar so weit gehen, daß der Mieter eine Mieterhöhung nach Abschluß der Arbeiten verweigern kann, wenn die Vorankündigung fehlerhaft war.

Wenn die Vorankündigung korrekt ist, hat der Mieter nach § 541 BGB die Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich zu dulden.

Der Mieter kann die Modernisierungsmaßnahme – trotz korrekter Vorankündigung – jedoch blockieren, wenn diese „insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder seine Familie eine Härte bedeuten würde“.

Macht der Mieter Härtegründe geltend, reicht natürlich eine bloße Behauptung nicht aus. Er muß sie beweisen. Die Entscheidung solcher Konflikte trifft das zuständige Gericht. In der Praxis kommen solche Fälle selten vor.

Wenn der Mieter seiner Duldungspflicht nicht nachkommen will, hat er ein Sonderkündigungsrecht. Es heißt hierzu in § 541 b, Abs. 2 BGB: „Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.“

Kündigt der Mieter form- und fristgerecht und ist aus seiner Kündigung auch die Bezugnahme auf sein Sonderkündigungsrecht aus § 541 b BGB zu entnehmen, so ist der Vermieter verpflichtet, die Modernisierungsarbeiten bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu verschieben.

Durchführungsphase

Vor Beginn der Maßnahmen wird ein Bauzeitenplan aufgestellt, der die einzelnen Teilabschnitte bestimmt. Die Mieter erhalten entsprechende Informationen, damit z. B. Wohnungen und Keller zugänglich sind. Aus Sicherheitsgründen erhalten die Bauhandwerker Ausweise, die sie legitimieren. Es gibt feste Mietersprechstunden, in denen die Meldungen der Mieter bearbeitet werden können.

In der Durchführungsphase wird die Qualität der ausgeführten Arbeiten vom Architekten und vom Bauherrn ständig kontrolliert. Es werden regelmäßige Baubesprechungen durchgeführt und dabei Bauberichte erstellt. Die Bauberichte gelten auch als Beweismittel. Der Gebrauchsabnahmetermin wird auch den Mietern bekanntgegeben. Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme muß protokolliert werden, eventuelle Mängel sind durch den Bauunternehmer zu beseitigen. Treten in der Garantiezeit (VOB 2 Jahre, arglistig verschwiegene Mängel nach VOB bis 30 Jahre, BGB 5 Jahre) Mängel auf, muß der Bauunternehmer diese ebenfalls beseitigen.



Die Aufnahme zeigt einen abgebrochenen Balkon im Erdgeschoß, der nun eine großzügige Terrasse erhält. Die Fassade wird zusätzlich energetisch saniert.

Abrechnung der Modernisierung und Durchführung der Mieterhöhung

Sind die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen, erfolgt die Abrechnung der Gesamtkosten. Sind mehrere Wohnungen von der Modernisierungsmaßnahme betroffen, müssen die Gesamtkosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden, d.h. für jede der beteiligten Wohnungen müssen die angefallenen Kosten ermittelt werden.

Entscheidungskriterien sind:

- die Größe der Wohnungen
- die Lage der Wohnungen
- die Finanzierungs- und Fördereinheiten
- die Ausführungszeit und
- die Baupreisentwicklung

Bei der Berechnung der Mieterhöhung ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Instandhaltungsanteil abgezogen wird. Es sind dies die Instandhaltungskosten, die zum Zeitpunkt der Modernisierung fällig gewesen wären. Ebenso sind Zuschüsse abzusetzen und es ist darauf zu achten, daß der Kostenvorteil von zinsverbilligten Darlehen an die Mieter weiterzugeben ist.

Zwischen dem Abschluß der Modernisierungsmaßnahme und der Abrechnung liegen in der Praxis oft mehrere Monate.

Daher ist eine vorläufige Mieterhöhung auf der Basis der Vorankündigung zu empfeh-

len. Evtl. zuviel gezahlte Beträge sind nach endgültiger Mietfestsetzung zu erstatten. Zu empfehlen ist weiter, die Mieter mit in die Investitionsentscheidung einzubeziehen und sogenannte freiwillige Mietvereinbarungen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme (§ 10 MHG) zu schließen.

Öffentlichkeitsarbeit

Über den Abschluß einer Modernisierungsmaßnahme sollte nach außen und innen als vertrauensbildende Maßnahme berichtet werden. Nach außen heißt, gegenüber den Mietern und der Öffentlichkeit – nach innen heißt, gegenüber den Organen und den Mitarbeitern.

Geeignete Mittel hierfür sind:

- Mitteilungen
- Presseveröffentlichungen
- Feiern mit den Mietern aus Anlaß der Übergabe der neuen Wohnungen
- aber auch Besichtigungen mit Repräsentanten der Stadt und die
- Teilnahme an Wettbewerben im Rahmen von Demovorhaben

Modernisierungsmaßnahmen sind in aller Regel komplexe Maßnahmen, die mit großen Anstrengungen verbunden sind, über deren erfolgreichen Abschluß sich alle Beteiligten freuen sollten.

Abschluß einer Modernisierungsvereinbarung

Vereinbarung

Mieter/Vermieter

Der Abschluß einer Modernisierungsvereinbarung kann für Mieter und Vermieter von Vorteil sein, da diese für beide Seiten Rechtssicherheit und Verfahrensvereinfachung bietet.

Wenn in dieser Vereinbarung bereits vertraglich geregelt wird, um welchen Betrag nach Abschluß der Arbeiten die Miete steigen wird, so ist damit gleichzeitig verbunden, daß später auch bei veränderter Kostenlage weder Mieter noch Vermieter eine Änderung verlangen können.

Bei der Berechnung der angemessenen Erhöhung der Miete wird empfohlen, die angemessene Mieterhöhung zunächst

nach den gleichen Grundsätzen zu errechnen, wie sie oben mit Bezug auf die Mieterhöhung nach § 3 MHG erläutert werden. Wenn diese Berechnung für die Mieter nachvollziehbar dargelegt wird und die errechnete Mieterhöhung ihnen tragbar erscheint, so kann durch eine solche Vereinbarung das Verfahren als solches abgekürzt werden. Es muß dann später nicht mehr dargelegt werden, ob sich die Kosten genau in dem errechneten Rahmen halten. Umgekehrt begeben sich die Mieter damit ihrer Nachprüfungsrechte. Bei Unsicherheiten stehen dem Mieter die örtlichen Mietervereine zur Verfügung und sollten hinzu gezogen werden (siehe Kapitel „Ansprechpartner / Beteiligte des Projektteams“).

Die Einigung kann sich über die Mieterhöhung hinaus auf Verfahrensfragen



erstrecken. Insbesondere kann geregelt werden:

- Dauer und Umfang von Modernisierungsarbeiten
- Eigenleistung der Mieter
- pauschale Mietminderung
- Ersatzwohnraum
- und andere Fragen.

Bei diesem Modernisierungs-Beispiel einer Siedlung in Schleswig-Holstein wurden neben den Gebäuden auch die Außenanlagen von der Gestaltung und im Angebot wesentlich attraktiver gestaltet.

Ansprechpartner Beteiligte des Projektteams

Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinscher Wohnungsunternehmen

Wilhelminenstraße 16
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 5 15 69

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V.

Eggerstedtstraße 1
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 97 91 90

Haus & Grund Schleswig-Holstein e.V.

Sophienblatt 3
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 66 36 110

Landesverband freier Wohnungsunternehmen Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Bahnhofstraße 4
24558 Henstedt-Ulzburg
Tel.: (0 41 93) 90 11 92-3

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein

Bergstraße 24
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 59 09 90

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 9 00 03
Fax: (04 31) 9 00 33 83
Internet: www.ibank-sh.de

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Walkerdamm 17
24103 Kiel
Tel.: (04 31) 6 63 69
Fax: (04 31) 6 63 69 69
Internet: www.arge-sh.de

Literaturtipp:

„Das Mietrecht“ kostenlos zu erhalten bei:
Presse- und Informationsamt
der Bundesregierung
11044 Berlin

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

– **Miethöhengesetz (MHG)** –
(Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes)
vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604)
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Einführung des Euro
vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242)*)

§ 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 7 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschuß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

§ 2

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn
1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
 2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und
 3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht.

Der Vornhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn

- a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. September 1998 zugeht und
- b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche

*Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen**).*

Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(1a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden,

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 Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner

*) Vgl. Übersicht über die Änderungen des MHG.

**) Gegenstandslos durch Zeitablauf.

kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.

(4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

(6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

§ 3

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen

von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen, aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach Satz 1 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktlichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Änderungen steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. 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. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(2) aufgehoben

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärungen folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzin-

ses tritt. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert nach oben abweicht.

§ 10

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.

(3) Die Vorschriften der §§ 1 bis 9 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum, soweit nicht in § 2 Abs. 1 a Satz 2 etwas anderes bestimmt ist,
2. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
3. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

§ 10a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3

des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.

- Ab 1. Januar 1999 gilt Abs. 1 in folgender Fassung:

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Das Ausmaß der Mietanpassung muß in der Vereinbarung bestimmt sein und darf höchstens der prozentualen Indexänderung entsprechen. Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn

1. der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder
2. der Mietvertrag für die Lebenszeit eines Vertragspartners abgeschlossen wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.

- Ab 1. Januar 1999 gilt Abs. 3 in folgender Fassung:

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Mietanpassungsvereinbarung muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei ist die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Indexes anzugeben. Der geänderte Mietzins ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Tipps zum Heizen und Lüften in Wohngebäuden

(siehe auch Impulsprogramm Praxis-Ratgeber Nr. 8 „Lüftung im Wohngebäude“).

Im folgenden geben wir Ihnen Hinweise zum Heizen und Lüften, die für „normale“ Wohnungen gelten. Für Niedrigenergiehäuser gibt es z. B. aufgrund mechanischer Lüftungssysteme andere Empfehlungen, die hier nicht berücksichtigt sind:

1. **Raumtemperatur überprüfen.** Schon mit einem Grad weniger können Sie 6 % Energie sparen. In Wohnzimmer und Küche sind 20° C zu empfehlen, im Bad 21° C und im Schlafzimmer 14° C.
2. **Thermostatventil nutzen.** Wenn Sie das Ventil in Mittelposition stellen, sorgt es selbständig und zuverlässig für die optimale Raumtemperatur.
3. **Für konstante Temperaturen sorgen.** Schalten Sie den Heizkörper außer beim Lüften nicht ab. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teuer. Drehen Sie aber auch nicht ganz auf, sonst wird die Temperaturregelung wirkungslos.
4. **Abstand halten.** Stellen Sie große Möbelstücke nicht direkt an eine Außenwand, sondern lassen Sie einen Abstand von etwa 5 cm, damit die Luft an der Wand entlang streichen kann.
5. **Heizkörper nicht verdecken.** Achten Sie darauf, daß der Heizkörper und das Thermostatventil nicht durch Möbel oder Vorhänge verdeckt werden.
6. **Durchlüften.** Sorgen Sie mehrmals täglich durch das Öffnen von Türen und Fenstern für Durchzug. Schon nach 5 bis 10 Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft ausgetauscht.
7. **Heizung beim Lüften abdrehen.** Die Heizkörper sollten beim Lüften abgeschaltet werden, da sich das Thermostatventil automatisch öffnet und Sie „zum Fenster hinaus“ heizen.
8. **Fenster nicht kippen.** Lüften Sie immer nur kurz. Durch Dauerlüften in Kippstellung behindern Sie den Luftaustausch; die Wände kühlen aus und Heizenergie wird verschwendet.
9. **Türen schließen.** Zwischen den unterschiedlich beheizten Räumen sollten immer die Türen geschlossen werden, sonst kann sich in den kälteren Räumen Feuchtigkeit niederschlagen.
10. **Dampf ablassen.** Bei Kochen und Duschen entsteht viel Dampf. Diesen sollte man möglichst schnell ins Freie lassen, da er sich sonst in der ganzen Wohnung verteilt.

(Quelle: Hamburger Initiative „Arbeit und Klimaschutz“)