

## Modernisierung

# Wohnraummodernisierung

### 1. Das Recht zu modernisieren

Modernisierung verbessert den Wohnungsbestand, erhöht den Wohnkomfort und entlastet die Umwelt. Deshalb erlaubt der Gesetzgeber Investitionen zur Wohnraummodernisierung bei Mieterhöhungen. **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 dem Mieter die geplanten Baumaßnahmen schriftlich ankündigen. Die Ankündigung muss folgende Informationen beinhalten:

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

## Infotipp

Die Rechtsprechung hat strenge Anforderungen an den Inhalt dieses Ankündigungsschreiben gestellt. Lassen Sie sich daher von Ihrem Haus & Grund-Ortsverein bei der Abfassung des Ankündigungsschreibens beraten und unterstützen.

### 3. Mieterhöhung nach Modernisierung

Anrechenbare Modernisierungsinvestitionen können in Höhe von elf Prozent jährlich auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Dies bedeutet eine monatliche Mieterhöhung von 0,9 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten. 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 muss schriftlich (Textform) erfolgen.

Im Schreiben sind die entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Die Positionen sind einzeln und detailliert darzustellen. 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 gestellt. Im Zweifel sollten Sie das Mieterhöhungsschreiben von Ihrem Haus & Grund-Ortsverein fertigen lassen.

### Hinweise:

*Der Mieter muss Ihrer Mieterhöhung nicht zustimmen.*

*Die Miethöhe reduziert sich nicht, wenn sich die Kosten der Baumaßnahmen amortisiert haben. Die Mieterhöhung ist keine Umlage!*

## 4. Zu beachtende Fristen

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung. Zum Beweis sollten Sie das Schreiben als Einschreiben zustellen lassen. 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 zehn Prozent höher ist als die zuvor mitgeteilte Erhöhung.

## 5. Preisgebundener Wohnraum

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

## Service-Leistungen

Dieses Infoblatt kann die komplizierte Rechtslage bei der Wohnungsmodernisierung einschließlich der Mieterhöhung nur sehr gerafft darstellen. Aus diesem Grunde ist es empfehlenswert, rechtzeitig Ihren Haus & Grund-Ortsverein aufzusuchen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: [www.haus-und-grund-verlag.de](http://www.haus-und-grund-verlag.de).

Bestellung: Tel. (030) 202 16-204, Fax (030) 202 16-580, E-Mail: [verlag@haus-und-grund-verlag.net](mailto:verlag@haus-und-grund-verlag.net)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohnstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555  
E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (KHW)