

Gebäude in:

Eigentümer:

Mit der nachstehend abgedruckten Mieterinformation habe ich die Mieter des im Antrag genannten Gebäudes über die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen, die Beantragung von Förderungsmitteln und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen und Beschränkungen informiert.

Die Modernisierungsmaßnahmen habe ich nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit den Mietparteien erörtert.

Mir ist bekannt, daß diese Information nicht die Erfüllung meiner Verpflichtungen gem. § 541 b Abs. 2 BGB ersetzt.

Datum

Unterschrift

## Mieterinformation

Gebäude in:

Eigentümer:

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter!

Es ist beabsichtigt, Ihre Wohnung mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW zu modernisieren.

Die Modernisierungsrichtlinien des Landes NRW sehen für den Fall einer Förderung je nach Höhe der Fördermittel Mietpreisbindungen für die Dauer von 15 Jahren vor.

Nach Fertigstellung der Modernisierung darf die Miete den Betrag von \_\_\_\_\_ DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl. nicht übersteigen. Weitere Auskünfte dazu erteilt auf Anfrage das örtliche Amt für Wohnungswesen bei der Stadt-/Kreis-Verwaltung in: \_\_\_\_\_

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen müssen mit den Mietparteien nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung erörtert werden. Nähere Einzelheiten können dem umseitig abgedruckten Text der Modernisierungsrichtlinien (Auszug) entnommen werden.

Raum für individuelle Angaben zur geplanten Modernisierung

# Mieterinformation

- Rückseite -

## Auszug aus den Modernisierungsrichtlinien 2001 - Stand 04/2001 -

### Miete, Bindung, Mieterinformation

Das Darlehen darf nur gewährt werden, wenn

- die in Folge der Modernisierung erhöhte Miete für den bezugsberechtigten Personenkreis tragbar im Sinne von § 46 II. WobauG ist,
- die sich in Folge der Modernisierung ergebende Mieterhöhung in einem angemessenen Verhältnis zu der Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen und auch zu den Kostenmieten und dem Wohnwert neuerer Sozialwohnungen steht,
- bei vermieteten Wohnungen die zulässige Mieterhöhung wegen der Energie-sparmaßnahmen das Zweifache der Energiekostensparnis und
- die Miete nach Modernisierung die im folgenden genannten Mietobergrenzen nicht übersteigt.

#### 7.1 Miete für preisgebundene Wohnungen

**7.1.1** Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung für preisgebundene Wohnungen nur eine Durchschnittsmiete zu vereinbaren, - die nach den preisrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) ermittelt ist, jedoch ohne Ansatz von Zinsersatz nach § 22 II. BV und

- die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung

7,55 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 1

7,85 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 2

8,35 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 3

8,85 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 4

9,35 DM qm WF monatlich in Gemeinden der Mietenstufe 5

nicht übersteigt.

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage 1 zu § 1 Abs. 4 Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung (BGBl. I S. 1686).

Werden Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen im Rahmen von Contracting-Maßnahmen modernisiert oder erstmalig eingebaut, so ist die zulässige Durchschnittsmiete pauschal um 0,30 DM pro qm Wohnfläche und Monat zu kürzen.

**7.1.2** Eine **Erhöhung der Durchschnittsmiete** ist während des in Nummer 7.1.1 genannten Zeitraums ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen

- aufgrund von Erhöhungen der Kapitalkosten für solche Fremdmittel, die der Deckung der Gesamtkosten - ohne Kosten der Modernisierung - dienen (§ 23 Abs. 1 und 4 II. BV),

- aufgrund weiterer Modernisierungen, soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten werden und die Bewilligungsbehörde gemäß § 11 Abs. 7 II. BV zugestimmt hat;

- aufgrund von Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (§§ 26, 28 II. BV),

- die jeweils nach Ablauf von zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wirksam werden, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

**7.1.3** Die **Erhebung von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen neben der Einzelmiete** nach den preisrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt. Ausgeschlossen sind jedoch Zuschläge wegen weiterer Modernisierungen (§ 6 Abs. 2 und § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970), soweit die Durchschnittsmiete zuzüglich dieser Zuschläge die Mietbeträge nach Nummer 7.1.1 übersteigt.

**7.1.4** Wird die Modernisierung nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit vorgenommen, darf bei der Anwendung der Nummern 7.1.1 bis 7.1.3 an die Stelle der Durchschnittsmiete die Einzelmiete zuzüglich des Modernisierungszuschlags nach § 26 Abs. 1 Nummer 4 NMV 1970 erhoben werden.

**7.1.5** Soweit eine preisrechtlich zulässige Erhöhung der Miete und der Zuschläge in den Nummern 7.1.2 und 7.1.3 ausgeschlossen ist, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Erhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und Bewilligungsbescheid über die Modernisierungsmittel nicht zu (§ 10 Abs. 4 WoBindG).

#### 7.2 Miete für nicht preisgebundene Wohnungen

**7.2.1** Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur eine Miete zu fordern oder zu vereinbaren, die in den Fällen, in denen Darlehen nach Nummer 5.1 gewährt wurden, die in Nummer 7.1.1 Satz 1 und Satz 3 festgelegten Beträge nicht übersteigt.

Die Miete setzt sich zusammen

- aus der vor der Modernisierung zuletzt vereinbarten Miete und
- dem Erhöhungsbetrag nach § 2 Abs. 1 oder § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur

Regelung der Miethöhe (MHG), soweit dadurch der maßgebende Mietbetrag nach Nummer 7.1.1 nicht überschritten wird.

**7.2.2** Eine **Erhöhung der Miete** ist während eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgeschlossen. Zulässig sind - die Umlage erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG), ausgenommen bei Finanzierungsmitteln, die der Deckung der Kosten der Modernisierung dienen,

- Mieterhöhungen aufgrund weiterer Modernisierungen (§ 3 MHG), soweit dadurch die Mietbeträge nach Nummer 7.2.1 nicht überschritten werden, - die Umlage der Betriebskosten im Sinne von § 27 II. BV und die Erhöhung dieser Umlage (§ 4 MHG) und

- Mieterhöhungen im Rahmen der Vergleichsmiete (§ 2 MHG) nach Ablauf von jeweils zwei Jahren, erstmalig zwei Jahre nach Fertigstellung der Modernisierung, wenn der Erhöhungsbetrag 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

**7.2.3** Soweit Mieterhöhungen in Nummer 7.2.2 ausgeschlossen sind, steht der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht zur Mieterhöhung aufgrund der Verpflichtung im Antrag und Bescheid über die Modernisierungsförderungsmittel nicht zu (§ 1 Satz 3 MHG).

#### 7.3 Miete in Wohnungen für Mieterhaushalte mit mittlerem Einkommen

Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, für nicht preisgebundene Wohnungen, für die Darlehen nach Nr. 5.2 gewährt werden, während eines Zeitraums von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung

- im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die einschließlich der Mieterhöhung wegen der Modernisierung die nach Nummer 7.1.1 zulässigen Mietobergrenzen um nicht mehr als 1,50 DM pro qm Wohnfläche monatlich übersteigt und

- im Rahmen des MHG nur eine Miete zu fordern, die die im Bewilligungsbescheid festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 2 v. H. für jedes Jahr seit der Fertigstellung der Modernisierung nicht übersteigt.

Neben dieser Miete darf die Umlage der Betriebskosten gem. § 4 MHG erhoben werden.

#### 7.4 Belegungsbindung

**7.4.1** Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger ist zu verpflichten, für die Dauer der Bindung das Freiwerden einer geförderten Wohnung der zuständigen Stelle anzuzeigen und die Wohnung bei Neuvermietungen nach Bekanntgabe des Bewilligungsbescheides für den Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung nur an Inhaberinnen und Inhaber einer gültigen Wohnberechtigungsscheinigung (§ 5 WoBindG) zu vermieten.

**7.4.2** Die mit Darlehen nach Nummer 5.2 geförderten Wohnungen können bei Neuvermietung an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um nicht mehr als 40 v. H. übersteigt.

**7.4.3** Zur Sicherung der Belegungsbindungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der zuständigen Stelle nach § 2 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen in der geltenden Fassung (SGV. NRW. 237) einzutragen. Bei selbstgenutztem Wohnraum entfällt die Sicherung der Belegungsbindung, wenn die Darlehenssumme 20.000 DM nicht übersteigt.

#### 7.5 Informationen für Mieterinnen und Mieter

**7.5.1** Im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer/seiner Verpflichtung gemäß § 541 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat die Antragstellerin oder der Antragsteller

- die Modernisierungsmaßnahmen nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit der Mieterin und dem Mieter zu erörtern,

- die Mieterin und den Mieter über ihre/seine Absichten zu informieren, Modernisierungsförderungsmittel des Landes in Anspruch zu nehmen und

- der Mieterin und dem Mieter die nach Nummern 7.1 bis 7.3 dieser Richtlinien zulässigen Mieterhöhungen, die Mietobergrenzen sowie die Bindungsdauer der Miete mitzuteilen. Der Nachweis der Information ist bei der Antragstellung zu führen.

**7.5.2** Stand die Wohnung vor Beginn der Modernisierungsarbeiten leer und wird sie erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten vermietet, so hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren. Der Nachweis hierüber ist der Bewilligungsbehörde gegenüber zu führen.

**7.5.3** Bei Neuvermietungen im Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung der Modernisierung hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger die Verpflichtung, die Mieterin oder den Mieter entsprechend den Regelungen der Nummer 7.5.1, dritter Spiegelstrich, zu informieren und die Restbindungsdauer bekanntzugeben. Der Nachweis hierüber ist gegenüber der Bewilligungsbehörde zu führen.