

Münchner Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Modernisierung

Nachtrag zum Mietvertrag vom _____._____.

zwischen

Frau/Herrn _____, STR, PLZ ORT,

diese/r vertreten durch HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

-Vermieter/in-

und

Frau/Herrn _____, STR, PLZ ORT

Mieter-Nr: 00.000.00,

vertreten durch den MIETERVEREIN MÜNCHEN e.V., Mitglieds-Nr.: 000.000,

-Mieter/in-

betreffend die Wohnung Nr. .. im .. .OG, im Anwesen STR, PLZ ORT bestehend aus

.. Zimmern, Küche, Bad, Kellerraum

Präambel:

Der Vermieter beabsichtigt die Instandsetzung und Modernisierung des Anwesens

.....

Ziel ist es, die durch die Nutzung des Gebäudes verursachten Emissionen an Treibhausgasen durch Energieeinsparung zu vermindern, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch für künftige Generationen zu sichern und um angesichts der zunehmenden Knappheit der energetischen Rohstoffe zur dauerhaften Sicherung einer für den Mieter bezahlbaren Energieversorgung beizutragen.

Voraussetzung für die Durchführung der Instandsetzung und Modernisierung des Anwesens ist eine Einigung mit den hiervon betroffenen Mieter, aber vor allem ein gedeihliches Miteinander der Betroffenen und der am Bau Beteiligten während der Bauausführung. Die Bauausführung wird den Mieter nicht unbeträchtlich durch Lärm, Schmutz usw. beeinträchtigen.

Zum Ausgleich der mit der Instandsetzung und Modernisierung für Vermieter und Mieter verbundenen finanziellen Belastungen, zum Zwecke der Vermeidung von Streitigkeiten und Unklar

heiten, sowie zum Ausgleich der mit den Vorhaben für den Mieter verbundenen Beeinträchtigungen und sozialen Härten im Zusammenhang mit der Modernisierung und dem Umbau des Anwesens schließen die Parteien die folgende Vereinbarung:

§ 1 Duldung

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich der Außenarbeiten gemäß der als **Anlage 1** beigefügten Baubeschreibung zu dulden. Der Mieter gewährt dem Vermieter, von diesem beauftragten Bauunternehmen und sonstigen Projektbeteiligten nach vorheriger Ankündigung und Absprache während der allgemein üblichen Zeiten Zutritt zu seiner Wohnung, sofern dies für die Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschließlich von Nebenarbeiten (z.B. Aufmass der Wohnflächen; Bestandsaufnahme der Bausubstanz etc.) erforderlich ist.

Der Mieter erklärt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine sozialen Härtegründe bei ihm vorliegen, weil weder die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters noch die in § 11 dieser Vereinbarung geregelte Mieterhöhung eine soziale Härte begründen.

Sollten nach Abschluss dieser Vereinbarung Härtegründe entstehen, ist der Mieter zur unverzüglichen Mitteilung an den Vermieter verpflichtet.

§ 2 Kündigung

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Abschluss der Vereinbarung folgt, außergerichtlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

§ 3 Baubeginn

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten beginnen mit Einrichtung der Baustelle.

Als Datum des Baubeginns ist derzeit der _____ geplant.

§ 4 Baufertigstellung

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten gelten als abgeschlossen, wenn sämtliche Arbeiten gemäß **Anlage 1**, mit Ausnahme unwesentlicher Nacharbeiten außerhalb der Wohnung des Mieters, vollständig ausgeführt wurden.

Als Datum der Baufertigstellung ist derzeit der _____ geplant.

§ 5 Dauer und zeitliche Lage der Arbeiten in der Wohnung des Mieters

Die Dauer und zeitliche Lage der in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten, ergeben sich aus dem als **Anlage 4** beigefügten Bauzeitenplan (dort rot markiert).

Der Vermieter wird den Mieter unverzüglich informieren, wenn sich Änderungen im Hinblick auf die Dauer und zeitliche Lage der in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten ergeben und dem Mieter für seine Wohnung einen aktualisierten Bauzeitenplan (Auszug) übersenden.

§ 6 Gebot der Rücksichtnahme

Der Vermieter wird die Arbeiten möglichst schonend und zügig und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Wohnung bewohnt ist, durchführen.

Der Mieter wird die Durchführung der Arbeiten nicht behindern oder erschweren.

§ 7 Bauvorbereitung bzw. Baureinigung

Der Vermieter wird für alle erforderlichen Aus- und Einräumarbeiten in der Wohnung, dem Keller oder dem Speicherabteil des Mieters sowie das Abdecken, z.B. durch Folien, geeignete Hilfskräfte und Material zur Verfügung stellen. Der Vermieter stellt jeweils nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen in der Wohnung in Absprache mit dem Mieter Reinigungskräfte zur Verfügung.

Sofern Gegenstände oder Haustiere des Mieters nicht in dessen Wohnung untergebracht werden können, wird der Vermieter in Absprache mit dem Mieter auf seine Kosten für eine geeignete Unterbringung und den Transport sorgen.

Sofern der Mieter dies wünscht, kann er die vorgenannten Arbeiten auch selbst ausführen. In diesem Fall gilt § 8.

Wertgegenstände, z.B. Schmuck oder Laptop etc., wird der Mieter selbst sicher verwahren.

§ 8 Aufwändungsersatz

Der Vermieter verpflichtet sich, für etwaige Aufwendungen, welche der Mieter infolge der in Anlage 1 genannten Arbeiten zu bestreiten hat, angemessenen Aufwändungsersatz zu leisten. Der Vermieter verpflichtet sich, mit Beginn der Arbeiten hierzu einen Vorschuss i. H. von €..... zu bezahlen.

Der Mieter ist verpflichtet, über den geleisteten Vorschuss nach Abschluss der Arbeiten abzurechnen. Der Mieter muss jedoch Art und Umfang der gemachten Aufwendungen darlegen und der Höhe nach aufschlüsseln. Hierbei sind sich die Parteien darüber einig, dass für Arbeiten, welche vom Mieter in Eigenleistung erbracht werden, wie z. B. Reinigung, Räumung, Malerarbeiten usw., ein Stundensatz von 10,00 € vereinbart ist. In allen Fällen etwaiger Neuanschaffung ist ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

Alternative Ergänzung:

Der Mieter hat in der Vergangenheit auf eigene Kosten wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen vorgenommen (.....), die durch die unter § 1 geplanten Maßnahmen wertlos werden oder beseitigt werden müssen. Der Vermieter erklärt sich bereit, für die insoweit nutzlosen Investitionen des Mieters einen Erstattungsbetrag in Höhe von Euro zu zahlen, der den Zeitwert angemessen berücksichtigt. Der Betrag wird mit Beginn der baulichen Maßnahmen gem. § 3 des Vertrages fällig.

§ 9 Baubüro / Mietersprechstunde

Der Vermieter wird im oder in der Nähe des Anwesens ein Baubüro für die Bauleitung einrichten. Die Bauleitung oder ein vom Vermieter bestimmter Vertreter werden dem Mieter während der Bauzeit einmal wöchentlich in der Zeit von 17:00h bis 19:00h für Fragen, Wünsche und Anregungen zur Verfügung stehen. Adresse und Wochentag wird der Vermieter durch Aushang bekannt machen.

ALT: Der Vermieter wird während der Bauzeit für den Mieter für alle Fragen oder Probleme im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ein Mietertelefon einrichten, dass werktags in der Zeit vonh bish erreichbar ist.

ALT: Der Hausmeister/Hauverwalter wird dem Mieter während der Bauzeit einmal wöchentlich in der Zeit von h bish für Fragen, Wünsche und Anregungen zur Verfügung stehen. Adresse und Wochentag wird der Vermieter durch Aushang bekannt machen.

ALT: Der Vermieter wird dem Mieterverein München e.V. auf dessen Wunsch einmal monatlich in der Zeit von 17:00h bis 19:00h das Baubüro für eine Mietersprechstunde zur Verfügung stellen.

§ 10 Bauausführung / Änderungen

Der Vermieter sichert zu, dass die geplanten Maßnahmen so durchgeführt werden, dass diese den Regeln der Baukunst entsprechen. Sollte sich unerwartet ergeben, dass aus technischen Gründen oder zur Erfüllung von Förderungsvoraussetzungen eine Änderung der Ausführung erfolgen muss, dann stimmt die Mietpartei zu, soweit das Ziel der energetischen Modernisierung gewahrt bleibt.

§ 11 Öffentliche Fördermittel

Der Vermieter wird für die Maßnahmen gem. **Anlage 1** die Beratung über öffentliche Fördermittel des Bauzentrums München in Anspruch nehmen und das Ergebnis der Beratung dem Mieter mitteilen.

Der Vermieter wird die verfügbaren öffentlichen Fördermittel, deren Förderungsvoraussetzungen nach dem Ergebnis der Beratung erfüllt sind, für die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in Anspruch nehmen. Soweit zur Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen unerhebliche Änderungen der Bauausführung erforderlich sind, wird der Vermieter diese vornehmen.

Nimmt der Vermieter öffentliche Fördermittel nicht in Anspruch, obwohl die Förderungsvoraussetzungen vorliegen oder nach Änderungen gemäß Abs. 2 vorliegen könnten, wird der Betrag der (fiktiven) Fördersumme bei der Berechnung der für die Wohnung aufgewendeten Kosten dennoch in Abzug gebracht.

§ 12 Mieterhöhung

Wegen der Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die derzeit gezahlte Miete (Netto*/Brutto*/Teilbrutto*) in Höhe von €, statt der gesetzlich zulässigen 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten jährlich um% aus € gem. Kostenaufstellung (Anlage 2) und Verteilerschlüssel (Anlage 3). Danach beträgt die Erhöhung _____ - € monatlich. Die Miete

wird daher zwischen den Parteien für die Zeit ab dem 1. auf die Baufertigstellung folgenden Monats einvernehmlich wie folgt neu festgelegt:

a)	Miete (Netto*/Brutto*/Teilbrutto*)	_____,00	€
	/Monat		
b)	Betriebskostenvorauszahlung wie bisher bzw.	_____,00	€
	/Monat		
	alternativ: Betriebskostenpauschale wie bisher	_____,00 €	/Monat
c)	Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung wie bisher	_____,00 €	/Monat
	Gesamtmiete neu	_____,00 €	/Monat

Alternativ:

(Wie *Baukostenzuschuss*) Der Mieter zahlt für __ Monate ab Baufertigstellung einen Zuschlag zur Nettokaltmiete i. H. von _____,-- € monatlich. Die Parteien sind sich darüber einig, dass während der Zahlung des Zuschlags zur künftigen Berechnung der Vergleichsmiete, jene Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt bleiben, die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen neu geschaffen wurden.

Eine weitere Erhöhung der Miete wegen der Modernisierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

Alternative Ergänzung:

Weitere Mieterhöhungen werden für die nächsten Jahre ausgeschlossen. Hiervon sind Betriebskostenerhöhungen ausgenommen.

§ 13 Nachträgliche Anpassung der Mieterhöhung / des Mietzuschlags

Der Vermieter wird die angefallenen Modernisierungskosten durch eine Schlussabrechnung entsprechend § 559 BGB belegen und den Nachweis beifügen, dass die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten gemäß Anlage 1 vollständig ausgeführt wurden.

Sollten die vom Vermieter tatsächlich aufgewendeten Modernisierungskosten unter den derzeit veranschlagten _____.____,-- € liegen, so vermindert sich die vereinbarte Erhöhung der Nettokaltmiete / der Mietzuschlag entsprechen, wobei jedoch nur 9/10 der Kostenreduzierung angerechnet werden. Kostenreduzierungen von 5% oder weniger führen nicht zu einer Änderung (Bagatellgrenze).

(Beispiel: Geplante Kosten 100 €, tatsächliche Kosten 96 € = keine Änderung da 4% Einsparung unterhalb Bagatellgrenze / Geplante Kosten 100 €, tatsächliche Kosten 90 € = 10 % Einsparung, davon 9/10 Anrechnung, also 9 % Abzug vom Mietzuschlag)

§ 13 a Änderung des Umlageschlüssels (nur bei Heizungsmodernisierung)

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Heizungs- und die Warmwasserversorgung künftig zentral. Als Ansatz für die Umlegung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbaren die Parteien, dass diese künftig im Verhältnis 30% Grundkosten zu 70% Verbrauchskosten auf die Mieter umgelegt werden.

§ 14 Mietbindung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ab Unterzeichnung und für die Dauer von 3 Jahren, gerechnet ab Baufertigstellung, keine weiteren Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters durchgeführt werden, es sei denn, die Maßnahmen sind nur unerheblich beeinträchtigend und es ist damit keine Erhöhung der Miete aufgrund der Modernisierung verbunden.

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass zur künftigen Berechnung der Vergleichsmiete jene Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt bleiben, die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen neu geschaffen wurden.

§ 15 Mietminderung

Für Mietminderungsansprüche während der Bauzeit vereinbaren die Parteien folgendes:

Für den Zeitraum zwischen Baubeginn und Baufertigstellung wird eine pauschale Mietminderung i. H. von% der monatlichen Miete gewährt.

Sollte die Dauer der in der Wohnung des Mieters auszuführenden Arbeiten gem. dem als **Anlage 4** beigefügten Bauzeitenplan überschritten werden, kann der Mieter für den Zeitraum der Überschreitung nach seiner Wahl, statt der pauschalen Mietminderung die gesetzlichen Mietminderungsrechte geltend machen.

Sollten nach dem Datum der geplanten Baufertigstellung noch Mietminderungsgründe (*wegen Arbeiten außerhalb der Wohnung*) fortbestehen, berechtigen diese den Mieter zur Geltendmachung der gesetzlichen Mietminderungsrechte. Verzögerungen von zwei Wochen oder weniger bleiben dabei außer Betracht.

§ 16 Sonstiges

Die Mietvertragsparteien werden nach vollständiger Unterzeichnung durch alle Beteiligten die entsprechenden Nachträge zu ihrem ursprünglichen Mietvertrag hinzuheften, um hierdurch den Zusatzvertrag zum Bestandteil des ursprünglichen Mietvertrages zu machen.

Der Vermieter wird durch entsprechende Vereinbarungen sicherstellen, dass etwaige Erwerber/ Rechtsnachfolger in diese Vereinbarung eintreten und diese Verpflichtung ihrerseits an deren Erwerber/Rechtsnachfolger weitergeben.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für jeden Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so sind die übrigen Bestimmungen des Vertrages in ihrer Rechtswirksamkeit nicht berührt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Lücke eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

Im Übrigen bleiben die Regelungen des Mietverhältnisses unverändert.

München, den _____

München, den _____

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN
MÜNCHEN und Umgebung e.V.

MIETERVEREIN MÜNCHEN e.V.

Anlage 1 Baubeschreibung (Muster)
Anlage 2 Kostenaufstellung (Muster)
Anlage 3 Verteilerschlüssel (Muster)
Anlage 4 Bauzeitenplan (Muster)