



## Mustervereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen

<b>Präambel</b>	<p>Diese Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen soll eine kooperative Umsetzung energetischer Maßnahmen ermöglichen, um Energieeinsparungen im Interesse der Wohnungsmieter und des Klimaschutzes zu fördern. Damit diese Ziele schnell und mit minimalen Einschränkungen für den Mieter erreicht werden können, benötigen Mieter und Vermieter vor allem Planungs- und Rechtssicherheit.</p> <p>Davon profitieren alle Beteiligten, ebenso wie von der möglichst kurzen Modernisierungsphase und den wirtschaftlichen Vorteilen. Die Modernisierung führt zu einer Steigerung des Wohnwerts und einer Senkung der Heizkosten. Als Rechtsgrundlage für diese Vereinbarung dient § 555f BGB.</p>
<b>§ 1 Vereinbarungspartner</b>	<p><b>Modernisierungsvereinbarung betreffend</b></p> <p>die Wohnung _____ im EG/OG _____ im Anwesen Straße _____ PLZ _____ Ort _____</p> <p><b>zwischen</b></p> <p>Frau/Herrn _____ Straße _____ PLZ _____ Ort _____</p> <p style="text-align: right;"><b>– Vermieter/in –</b></p> <p><b>und</b></p> <p>Frau/Herrn _____ Straße _____ PLZ _____ Ort _____</p> <p style="text-align: right;"><b>– Mieter/in –</b></p>
<b>§ 2 Baumaßnahmen</b>	<p>(1) Der Vermieter beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB durchzuführen.</p> <p>(2) Nach derzeitigem Stand sind folgende Maßnahmen geplant:</p> <p><input type="checkbox"/> _____ _____ _____</p> <p><input type="checkbox"/> <b>entsprechend der beigefügten Baubeschreibung</b></p> <p>Im weiteren Zuge der Ausführungsplanung und Umsetzung können sich bautechnisch bedingte Änderungen ergeben, mit der sich der Mieter bereits jetzt einverstanden erklärt, soweit sich hiermit für ihn darüber hinaus keine weiteren oder nur zumutbare Einschränkungen ergeben.</p> <p>(3) Der Vermieter wird die Arbeiten im Gebäude sowie in der Wohnung des Mieters möglichst schonend und zügig durchführen.</p> <p>(4) Der Mieter wird das Erforderliche tun, den Arbeiten einen schonenden und zügigen Ablauf zu ermöglichen. Die Durchführung der Arbeiten wird er dabei nicht behindern oder erschweren.</p>

<p><b>§ 3 Beginn und Dauer der Baumaßnahmen</b></p>	<p>(1) Die Maßnahmen am Haus sollen am _____ beginnen. Sie werden voraussichtlich bis zum _____ andauern. Kurzfristige Terminänderungen oder Verzögerungen im Ablauf sind möglich.</p> <p>(2) Die Arbeiten in der Wohnung des Mieters werden voraussichtlich von _____ bis einschließlich _____ dauern. Kurzfristige Terminänderungen oder Verzögerungen im Ablauf sind möglich.</p> <p>(3) Der Vermieter oder die Handwerker werden den Mieter rechtzeitig über die konkreten Arbeiten in der Wohnung des Mieters informieren.</p> <p>(4) Soweit eine frühzeitige Information nicht möglich war, ist der Mieter verpflichtet, den Handwerker die Wohnung betreten zu lassen, wenn dies mindestens 24 Stunden vorher angekündigt wurde.</p>
<p><b>§ 4 Duldungspflicht</b></p>	<p>(1) Der Mieter verpflichtet sich, die aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Insbesondere zählt hierzu die Gewährung des Zutritts zu seiner Wohnung.</p> <p>(2) Der Mieter erklärt, dass Gründe, die die Maßnahmen für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes als Härte erscheinen lassen, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aus den baulichen Maßnahmen gemäß Anlagen,</li> <li>▪ aus den baulichen Folgen,</li> <li>▪ aus vorausgegangenen Aufwendungen des Mieters und</li> <li>▪ aus der zu erwartenden Mieterhöhung,</li> </ul> <p>die eine Duldungspflicht des Mieters gem. §555d Absatz 2 BGB hindern würden, nicht vorliegen.</p>
<p><b>§ 5 Bauphase</b></p>	<p>(1) Der Mieter verpflichtet sich, die betroffenen Räume im für die Maßnahmen erforderlichen Umfang pünktlich vorzubereiten und gegebenenfalls zu räumen.</p> <p>(2) Machen die Bauarbeiten einen vorübergehenden Auszug des Mieters erforderlich, vereinbaren die Parteien für diesen Zeitraum Folgendes: Ein Anspruch des Mieters, vorübergehend in ein Hotel etc. zu ziehen, besteht nur dann, wenn der Vermieter keinen zumutbaren Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen kann.</p> <p>(3) Für einen Hotelaufenthalt vereinbaren die Parteien einen pauschalen Tagessatz von _____ Euro für die Dauer der Nichtbewohnbarkeit der Wohnung.</p>
<p><b>§ 6 Reinigungs- und Renovierungsarbeiten</b></p>	<p>(1) Bezüglich der Reinigungsmaßnahmen, die in der Wohnung des Mieters erforderlich werden, sind sich die Parteien einig, dass</p> <p><input type="checkbox"/> diese nach Beendigung der Baumaßnahmen vermietenseits selbstständig und fachgerecht durchführen wird.</p> <p><input type="checkbox"/> diese nach Beendigung der Baumaßnahmen mieterseits selbstständig und fachgerecht durchführen wird.</p> <p>(2) Soweit aufgrund der durchgeführten Maßnahmen Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssen, sind sich die Parteien einig, dass</p> <p><input type="checkbox"/> diese nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht vermietenseits durchgeführt werden.</p> <p><input type="checkbox"/> diese nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht mieterseits durchgeführt werden.</p> <p>(3) Die für Maßnahmen i. S. d. Abs. 1 und Abs. 2 anfallenden Kosten sind bei der Berechnung der Mieterhöhung (siehe § 10) berücksichtigt.</p>
<p><b>§ 7 Eigenleistungen des Mieters</b></p>	<p>Ansprüche auf Kostenersatz für Eigenleistungen des Mieters sind bei der Ermittlung der Mieterhöhung berücksichtigt und abgegolten.</p>
<p><b>§ 8 Mietminderung</b></p>	<p>Der Mieter verzichtet für die in § 3 vereinbarte Dauer der Maßnahmen auf eine Mietminderung. Der Verzicht ist bei der Ermittlung der Mieterhöhung berücksichtigt und abgegolten.</p>



## Anmerkungen für den Berater

### Zu § 4 – Duldungspflicht

Die Duldungspflicht ergibt sich aus § 555d BGB.

### Zu § 5 – Bauphase

Bei der Höhe des Tagessatzes sollten der Standard der Wohnung sowie die Anzahl der Bewohner und die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden.

### Zu § 6 – Reinigungs- und Renovierungsarbeiten

Jeweils eine der Varianten muss angekreuzt werden.

### Zu § 8 - Mietminderung

Gemäß § 536 Absatz 1a BGB bleibt eine Minderung der Tauglichkeit einer Mietsache für eine Dauer von drei Monaten außer Betracht, wenn diese Untauglichkeit aufgrund einer energetischen Modernisierung (§ 555b Nummer 1 BGB) eingetreten ist.

Dauert die energetische Modernisierung länger an, so kommt nach dem dritten Monat eine Herabsetzung des Mietzinses in Betracht. In der Modernisierungsvereinbarung ist daher eine Liste aufgeführt, welche Streitigkeiten über den Umfang der Mietminderung vorbeugen soll.

### Zu § 9 - Ansprechpartner

Den Mietern soll die Möglichkeit gegeben sein, offene Fragen zu klären. Der Vermieter legt einen Termin für eine regelmäßig stattfindende telefonische Sprechstunde fest. Der Vermieter muss sicherstellen, dass eine telefonische Beratung durch ihn oder sonstige geeignete Personen wöchentlich stattfindet.

### Zu § 10 - Mieterhöhung

Die Modernisierungsmaßnahmen bedeuten eine Steigerung des allgemeinen Wohnwerts. Außerdem kommt der Vermieter seiner gesamtgesellschaftlichen und globalen Verantwortung zum Klima- und Umweltschutz nach. Diese Maßnahmen bedeuten hohe Kosten für den Vermieter. Deshalb liegt es im gemeinsamen Interesse, dass sich auch der Mieter im angemessenen Umfang an den Baumaßnahmen beteiligt. Dies ist über Mieterhöhungen zu erreichen.

Im Gesetz sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen von bis zu elf Prozent zulässig. Dem Mieter kommen eigene Leistungen, wie eigene Aufwendungen im Rahmen der Baumaßnahmen, bei der Berechnung der Mieterhöhung zugute.

Eine nachhaltige und spürbare Einsparung von Endenergie durch die durchgeführten Maßnahmen kann der Vermieter nicht garantieren, da er keinen Einfluss auf das anschließende Verbrauchsverhalten des Mieters hat.

### Zu § 11 – Nachträgliche Anpassung der Vereinbarung

Ergeben sich bei den Baumaßnahmen Umstände, aufgrund derer eine umfassende Planänderung der Baumaßnahmen erforderlich wird, oder entscheidet sich der Vermieter für eine wesentlich abgewandelte Bauausführung, die auch die Situation des Mieters nicht unerheblich verändert, so ist die Modernisierungsvereinbarung anzupassen.

Unerhebliche Leistungsänderungen, wie z. B. bei der Verwendung eines anderen als zuvor vorgesehenen Baumaterials, lassen die Wirksamkeit der Vereinbarung unberührt.