

verbraucherzentrale

Energetische Modernisierung

Mustervereinbarung für
Mieter und Vermieter

für mich, für dich,
fürs **klima**.





für mich. für dich. fürs klima.

ist eine Kampagne des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) mit 16 Verbraucherzentralen der Bundesländer, dem Deutschen Mieterbund (DMB), der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO), dem Verkehrsclub Deutschland (VCD), dem VerbraucherService (VS) im Katholischen Deutschen Frauenbund und Germanwatch. Die Allianz klärt mit bundesweiten Aktionen über die Möglichkeiten jedes Einzelnen beim CO₂-Sparen auf. Gegenüber Politik und Wirtschaft vertritt sie die Interessen der Verbraucher für einen Klimaschutz ohne Hürden. Unlautere Werbung mit Klimaschutzargumenten stoppt sie mit juristischen Mitteln.

www.verbraucherfuersklima.de

für mich. für dich. fürs klima. – die Verbraucherallianz für den Klimaschutz:



Gefördert durch:

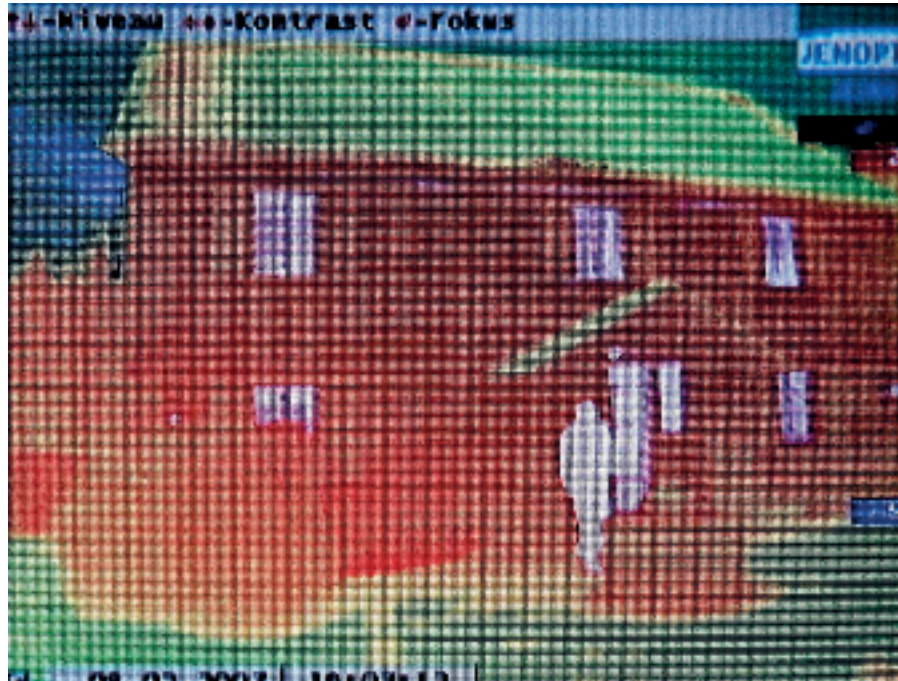


Energie sparen – CO₂-Emissionen reduzieren

Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen. Deshalb ist zentrales Ziel im Energiekonzept der Bundesregierung, den Wärmebedarf der Gebäudebestände langfristig zu senken. Bis 2020 soll eine Reduzierung des Wärmebedarfs um 20 Prozent erreicht werden. Bis zum Jahr 2050 wird eine Minderung des Primärenergiebedarfs von 80 Prozent angestrebt und ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand. Das bedeutet, die Gebäude weisen dann nur noch einen sehr geringen Energiebedarf auf. Der wird überwiegend durch erneuerbare Energien gedeckt.

Zwar sind die Potenziale zur Energie- und CO₂-Einsparung im Gebäudebestand gewaltig. Drei Viertel der Altbaubestände wurden vor 1979 fertiggestellt. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert. Die überwiegende Mehrheit der Heizungssysteme beispielsweise entspricht nicht dem Stand der Technik. Außerdem ist die energetische Sanierung der Gebäude die wichtigste Maßnahme, um den Verbrauch an fossilen Energieträgern nachhaltig zu mindern und die Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren.

Aber das alles ist nicht zum Nulltarif zu haben. Notwendig ist eine umfassende und stetige Förderung mit öffentlichen Mitteln zur Verwirklichung dieser Klimaschutzziele. Außerdem sollten sich Mieter und Vermieter klarmachen, dass beide Seiten von energetischen Modernisierungen profitieren können. Vermieter sichern die Werthaltigkeit und langfristige Vermietbarkeit ihrer Immobilie, und Mieter sparen immer teurer werdende Heizkosten ein.



Modernisierungsvereinbarung – warum?

Wenn eine Wohnung oder ein ganzes Gebäude modernisiert werden soll, prallen unterschiedliche, teils gegensätzliche Interessen aufeinander. Der Vermieter will die Arbeiten möglichst reibungslos – vor allem ohne gerichtliche Auseinandersetzungen – „über die Bühne“ bringen. Die Mieter sollen so weit wie möglich kooperieren und auch die geforderte Mieterhöhung akzeptieren. Letztendlich will der Vermieter seine Immobilie den Anforderungen des Wohnungsmarktes anpassen und die langfristige Vermietbarkeit sichern.

Mieter müssen vor allem die finanziellen Folgen berücksichtigen. Entspricht die geplante Verbesserung wirklich ihren Wünschen und Interessen? Ist sie ihren Preis wert und können sie sich die Wohnung anschließend immer noch leisten?

Hinzu kommen die Unannehmlichkeiten, die mit den Bauarbeiten in der Regel verbunden sind. Der Streit über Mietminderung und Aufwendungsersatz kann Mietverhältnisse stark belasten.



In dieser Situation wäre eine Modernisierungsvereinbarung für beide Seiten hilfreich. Sie kann bereits im Vorfeld Klarheit schaffen und damit Planungssicherheit bringen. Sie kann dazu führen, dass die Veränderungen der Mietsache als gemeinsames Ziel begriffen werden, und wenn sich Mieter und Vermieter nicht als Gegner sehen, können zahlreiche Konflikte schneller beigelegt werden oder noch besser – sie entstehen erst gar nicht. All dies lässt sich aber nur erreichen, wenn beide Mietpar-

teien sehen, dass sie von solch einer Vereinbarung profitieren. Um dies einschätzen zu können, muss zunächst die Ausgangssituation geklärt werden. Daher soll im Folgenden die gesetzliche Regelung dargestellt werden, denn diese ist auch Basis für die Modernisierungsvereinbarung.



Energieeinsparung – was zählt und was nicht?

Das größte Einsparpotenzial bieten eine Verbesserung der Wärmedämmung (Fassade, Fenster), eine effizientere Heizung sowie Maßnahmen zur Verringerung des Stromverbrauchs.

Wärmedämmung

Der Vermieter kann zum einen die Außenhülle des Gebäudes mit einer zusätzlichen Dämmschicht versehen. Ändert sich dadurch der Wärmedurchgangskoeffizient (k-Wert) der Außenbauteile in nennenswertem Umfang, wird Heizenergie eingespart. Dass zusätzlich bzw. gleichzeitig auch wärmedämmende Fenster

eingesetzt werden, wäre in der Regel sinnvoll, ist aber nicht zwingend erforderlich. Dämmmaßnahmen können aber auch innerhalb des Gebäudes notwendig werden. So schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, dass ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken (oder aber das darüber liegende Dach) entsprechend den Anforderungen der EnEV gedämmt sein müssen.

Zu den möglichen Schwachstellen eines Gebäudes zählen auch die Fenster; hier können erhebliche Wärmeverluste auftreten. Der Einbau von Isolierglas- oder Wärmeschutzfenstern kann daher eine Maßnahme zur Einsparung von Energie sein. Damit der Mieter dies überprüfen kann, muss der Vermieter – zumindest dann, wenn schon bisher Isolierglasfenster eingebaut waren – den Wärmedurchgangskoeffizienten nicht nur der neuen, sondern auch der alten Fenster angeben. Wichtig ist dies vor allem, wenn Isolierglasfenster Kastendoppelfenster ersetzen sollen, da diese häufig bereits ein hohes Maß an Wärmedämmung bieten.

Heizung

Wenn es um Maßnahmen geht, die die Effizienz der Heizungs- und Warmwasseranlage verbessern, stellt sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob es genügt, dass Primärenergie eingespart wird oder ob eine Einsparung der Endenergie erforderlich ist. Mieter legen natürlich in erster Linie Wert auf die Einsparung von Endenergie; denn diese macht sich direkt über niedrigere Heizkosten in ihrem Geldbeutel bemerkbar. Der Bundesgerichtshof ist jedoch noch einen Schritt weiter gegangen und hat entschieden, dass es ausreicht, wenn infolge der vom Vermieter geplanten Maßnahme Primärenergie eingespart wird. Soll also eine Wohnung, die bisher mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist, an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden, das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung gespeist wird, stellt dies eine Energieeinsparmaßnahme dar; denn dann wird im Verhältnis zur Wärmezeugung durch die Gasetagenheizung deutlich weniger Primärenergie gebraucht. Dass der Mieter in seiner Wohnung in beiden Fällen gleichviel Energie benötigt, also von der Einsparung nicht profitiert, spielt keine Rolle.

Zur Energieeinsparung kann auch der Einsatz von Sonnenkollektoren beitragen. Dabei wird die Sonnenenergie genutzt, ein Medium zu erhitzen, das mithilfe eines Wärmetauschers Wärme an die Warmwasseranlage des Hauses abgibt. So kann die für die Warmwasserbereitung benötigte Heizenergie um bis zu 50 Prozent gesenkt werden.

Einsparung von Strom

Hierunter fallen zum einen der Einbau drehzahlabhängiger Umwälzpumpen und Aufzugsmotoren sowie der Einsatz von Energiesparlampen; hier liegt der Einspareffekt auf der Hand.

Zum anderen könnte man auch überlegen, ob der Einsatz Erneuerbarer Energien zur Einsparung von Strom führt.



Eine Möglichkeit ist die Installation von Solarzellen, um Sonnenenergie im Wege der Photovoltaik in Strom umzuwandeln. Eine solche Maßnahme dient jedoch nicht der Einsparung von Strom innerhalb des Mietverhältnisses; denn die so gewonnene Energie kommt nicht dem Gebäude (und seinen Bewohnern) zugute, sondern wird dem allgemeinen Stromnetz zugeführt. Der Gebäudeeigentümer (Vermieter) wird auch nicht benachteiligt, weil die Maßnahme nicht als Energieeinsparung eingestuft wird; denn er erhält dafür den Garantiepreis nach dem Erneuerbare Energien Gesetz. Ähnlich ist es, wenn mithilfe von Windrädern Windenergie in Strom umgewandelt wird. Beide Maßnahmen gehören nicht zu den Energieeinsparmaßnahmen im Sinne von Paragraph 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); die Entscheidung des BGH, nach der die Einsparung von Primärenergie genügt, passt hier nicht. Eine andere Sache ist es, dass Mieter diese Maßnahmen im Zweifel dennoch dulden müssen; entscheidend ist, dass der Vermieter dafür keine Mieterhöhung fordern kann.

Ankündigungspflicht

Das Telefon klingelt. Der Vermieter ruft an und teilt mit, dass in ein bis zwei Wochen neue Fenster eingesetzt werden. Was nun?

Natürlich steht es jedem Mieter frei, sich auch kurzfristig auf Modernisierungen einzulassen. Doch vor allem Berufstätige müssen oft langfristiger planen. Manche Mieter brauchen auch Zeit um zu überlegen, ob sie die Arbeiten überhaupt über sich ergehen lassen wollen, ob sie die anschließende Mieterhöhung bezahlen können oder wollen oder ob sie nicht besser nach einer anderen Wohnung suchen. Deshalb hat der Gesetzgeber in Paragraph 554 BGB vorgeschrieben, dass der Vermieter seine Pläne rechtzeitig ankündigen muss. Dazu genügt auch kein Telefonanruf; der Mieter soll lesen können, was der Vermieter im Einzelnen vorhat.

Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten muss der Vermieter seinen Mietern mitteilen, wie seine Pläne aussehen. Dazu muss er angeben,

- welche Arbeiten er im Einzelnen durchführen lassen will,
- welchen Umfang diese voraussichtlich haben,
- wann sie voraussichtlich beginnen,
- wie lange sie voraussichtlich dauern und
- welche Mieterhöhung zu erwarten ist.

Ausnahme: Die Pflicht zur umfassenden und fristgemäßen Ankündigung entfällt bei Bagatellmaßnahmen. Das sind solche Arbeiten, die mit allenfalls unerheblichen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden sind und zu einer allenfalls unerheblichen Mieterhöhung führen. Faustregel: Mieterhöhungen bis zu 5 Prozent der Monatsmiete sind unerheblich.

Unzumutbare Härte

Im Regelfall muss der Mieter Modernisierungen dulden. Etwas anderes gilt nur, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Haushaltsangehörigen eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter im Haus nicht zu rechtfertigen ist. Härtegründe auf Seiten des Mieters müssen also mit den Interessen der anderen Beteiligten abgewogen werden.

Im Gesetz werden beispielhaft vier Härtegründe genannt.

Die vorzunehmenden Arbeiten: Eine Härte kann sich aus den geplanten Arbeiten selbst ergeben. Beispiele: Einbau neuer Fenster im Winter; Bauarbeiten, die die Benutzung von Küche und Bad/Toilette auf Wochen hinaus unmöglich machen.

Die baulichen Folgen: Eine Härte kann auch Vorliegen, wenn die Pläne des Vermieters nicht nur Vor-



teile, sondern auch erhebliche Nachteile mit sich bringen. Beispiel: Einfache Fenster sollen durch Isolierglasfenster ersetzt werden, die aber deutlich kleiner sind und deshalb zu einem deutlich geringeren Lichteinfall führen.

Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters: Auch Investitionen des Mieters können einen Härtegrund darstellen. Beispiel: Der neue Eigentümer will das überwiegend mit Ölöfen beheizte Gebäude mit einer Zentralheizung ausstatten. Ein Mieter hat aber mit Zustimmung des vorherigen Vermieters bereits eine Etagenheizung eingebaut.

Die zu erwartende Mieterhöhung: Eine Härte liegt auch vor, wenn der Mieter die Wohnung aufgeben müsste, weil er die Mieterhöhung nicht bezahlen kann.

Aber: Der Mieter kann sich auf die unzumutbare Mieterhöhung nicht berufen, wenn die Wohnung durch die Modernisierung in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

Die Mieterhöhung

Nach Abschluss der Modernisierung darf der Vermieter die Miete erhöhen. Grundlage dafür ist Paragraph 559 BGB. Danach hat der Vermieter das Recht, die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen.

Beispiel 1: Die einfachen Fenster in der Wohnung des Mieters werden durch Isolierglasfenster ersetzt. Das kostet 6 000 Euro. 11 Prozent davon sind 660 Euro; die darf der Vermieter auf die Jahresmiete aufschlagen. Die monatliche Miete steigt daher um 55 Euro.

Beispiel 2: Die Fassade eines Mehrfamilienhauses wird wärmegeklämt. Das kostet insgesamt 30 000 Euro. Die jährliche Mieterhöhung beträgt daher 3 300 Euro. Da von der Wärmedämmung alle Mieter des Hauses profitieren, werden die Kosten je qm verteilt. Hat das Haus eine Gesamtwohnfläche von 200 qm, macht das 16,50 €/qm. Bei einer Wohnungsgröße von 60 qm beträgt die Mieterhöhung jährlich 990 Euro bzw. 82,50 Euro im Monat.

Werden mit der Modernisierung gleichzeitig Reparaturen erledigt, müssen die Reparaturkosten herausgerechnet werden.

Achtung: Bundesländer und Gemeinden fördern die Energieeinsparung vielfach mit zinsverbilligten Darlehen oder mit Zuschüssen. Auch die KfW bietet zinsgünstige Darlehen. Der Vermieter ist zwar nicht verpflichtet, öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, doch wenn er es tut, muss er die damit verbundenen Vorteile auch an seine Mieter weitergeben.

Auch wenn der Vermieter wie vorgeschrieben bereits bei Ankündigung der Arbeiten zur Energieeinsparung mitgeteilt hat, wie sich infolgedessen die Miete erhöht, gibt es keine automatische Mieterhöhung. Der Vermieter muss vielmehr – wenn die Arbeiten abgeschlossen sind – eine förmliche Mieterhöhungserklärung schicken. Diese ist nur wirksam, wenn die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist. Die Erläuterung muss so umfangreich sein, dass der Mieter auch beurteilen kann, ob tatsächlich Heizenergie nachhaltig, das heißt auf Dauer, eingespart wird.

Ist die Mieterhöhungserklärung in Ordnung, muss die neue Miete ab dem dritten Monat nach Zugang beim Mieter gezahlt werden. Beispiel: Abschluss der Arbeiten im Januar, Zugang der Mieterhöhung beim Mieter im Februar. Die höhere Miete ist ab Mai zu zahlen.

Hat der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht mitgeteilt oder fällt die Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher aus als angekündigt, verschiebt sich der Termin für die Mieterhöhung um sechs Monate, im Beispiel oben also auf November.

Ausschluss der Mieterhöhung: Haben Mieter und Vermieter eine Staffelmiete vereinbart, ist das Recht zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung gesetzlich ausgeschlossen. Bei einer Indexmiete ist die Modernisierungserhöhung nur zulässig, wenn die Maßnahme dem Vermieter vorgeschrieben ist.



Sonderkündigungsrecht

Im Regelfall kann der Mieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen (Ausnahme: Zeitmietvertrag und Kündigungsausschluss).

Doch weil die Kündigungsfrist von drei Monaten nicht immer passt, gibt es für Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, kann der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Beispiel: Die Ankündigung kommt am 15. Februar; der Mieter kann dann bis zum 31. März kündigen und muss spätestens am 30. April ausziehen.

Ein weiteres Sonderkündigungsrecht gibt es, wenn die Miete erhöht wird. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Beispiel: Die Mieterhöhung kommt am 16. August; der Mieter kann dann bis zum 31. Oktober zum 31. Dezember kündigen. Wenn er kündigt, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Mietminderung

Wenn die Wohnung mangelhaft, also nicht oder nur eingeschränkt zu nutzen ist, hat der Mieter das Recht zur Mietminderung. Typische Mängel bei Bauarbeiten sind z.B. Lärm und Schmutz, die Unterbrechung der Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Einrüstung des Gebäudes.

Die Höhe der Mietminderung hängt vom Ausmaß der Beeinträchtigung ab; bei Lärm und Schmutz durch Bauarbeiten haben Gerichte oft eine Kürzung der Miete um 20 bis 25 Prozent zugelassen (Grundlage ist die Bruttomiete, also einschl. der Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten). Entscheidend sind aber immer die Umstände des Einzelfalls.

Zur Durchsetzung der Mietminderung ist keine Ankündigung erforderlich, auch kein Antrag beim Vermieter. Einzige Voraussetzung ist, dass der Vermieter über den Mangel informiert ist. Bei üblichen Mängeln wie Baulärm oder Verschmutzung ist dazu keine Mitteilung an den Vermieter erforderlich; er hat ja die Arbeiten selbst in Auftrag gegeben. Anders ist es, wenn im Zuge der Arbeiten unplanmäßig Mängel auftreten; darüber muss der Vermieter informiert werden.

Die Mietminderung ist ein Ausgleich dafür, dass der Vermieter nicht seine volle Leistung – ungestörtes, vertragsgemäßes Wohnen – erbringt. Er kann die Mietminderung daher nicht mit dem Hinweis ablehnen, der Mieter müsse die Modernisierung dulden oder sei sogar sehr damit einverstanden.

Aufwendungsersatz

Wenn der Vermieter modernisiert, soll der Mieter – abgesehen von der Mieterhöhung – durch die Arbeiten keine zusätzlichen Kosten haben. Deshalb billigt ihm das Gesetz einen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter zu. Dieser muss modernisierungsbedingte Aufwendungen des Mieters in angemessenem Umfang ersetzen und auf Verlangen des Mieters auch einen Vorschuss zahlen.

Zu den ersatzfähigen Aufwendungen gehören z.B. Reinigungskosten (das schließt die eigene Arbeit des Mieters ein), Kosten für das Auf- und Abbauen von Möbeln, zusätzlicher Verpflegungsaufwand, wenn die Küche nicht benutzbar ist, u.U. auch die Kosten für die vorübergehende Unterbringung in einem Hotel oder einer Pension.

Mustermmodernisierungsvereinbarung für Maßnahmen zur Energieeinsparung



Präambel

Die Modernisierungsvereinbarung hat zum Ziel, Mietern und Vermietern die partnerschaftliche und sozialverträgliche Umsetzung von energeti-

schen Maßnahmen bei gleichzeitiger Gewährung von Planungssicherheit zu erleichtern. Durch diese Vereinbarung soll das gegenseitige Verständnis gefördert und dadurch Streit über Art, Umfang und Folgen der Modernisierung vermieden werden.

Die Modernisierungsvereinbarung berücksichtigt die zwingenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, wie § 536 Abs. 4, § 554 Abs. 5. Die Modernisierungsvereinbarung geht davon aus, dass sich die Parteien auf eine im

Geiste dieser Vereinbarung angemessene Miete verständigen. Die Vereinbarung geht weiter davon aus, dass Energieeinsparung in erster Linie der Einsparung von Endenergie dient. Dabei ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz sowohl im Interesse des Vermieters als auch des Mieters zu beachten. Neben einem sparsamen Verbrauchsverhalten verschafft vor allem die Einsparung von Heizenergie durch verbesserte Technik an der Heizungs- und Warmwasseranlage des Vermieters dem Mieter finanzielle Entlastung. Zudem muss die Energieeinsparung nachhaltig, also von Dauer sein.





§ 1 Maßnahmen

Der Vermieter wird in dem Haus Maßnahmen durchführen, die sich aus der Anlage 1 (Baubeschreibung) und Anlage 2 (Bauzeitenplan) zu dieser Vereinbarung ergeben. Falls im Zusammenhang auch andere Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen durchgeführt werden, werden diese in der Anlage 1 entsprechend gekennzeichnet. Sollten sich nach Abschluss dieser Vereinbarung wesentliche Änderungen bezüglich der geplanten Arbeiten oder des Zeitplans ergeben, so ist eine Ergänzung dieses Vertrages erforderlich, die ebenfalls schriftlich abzuschließen ist. Falls erforderlich, ist die Genehmigung der zuständigen Stelle einzuholen.





§ 2 Duldungspflicht

Der Mieter ist zur Duldung der in Anlage 1 beschriebenen Maßnahmen verpflichtet. Das gilt nach § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB ausnahmsweise nicht, wenn die Maßnahmen für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten nach Anlage 1, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters (siehe § 7) und die zu erwartende Mieterhöhung.

Der Mieter erklärt, dass zurzeit des Vertragsschlusses keine Härtegründe bei ihm vorliegen.

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

Erläuterung

In § 2 der Mustervereinbarung bestätigt der Mieter, dass zurzeit des Vertragsschlusses keine Härtegründe vorliegen. Dies gibt dem Vermieter eine gewisse Rechtssicherheit. Dennoch kann der Mieter nach dem letzten Satz des § 2 Härtegründe, die nach Abschluss der Vereinbarung entstehen, geltend machen. Damit wird der zwingenden Regelung des Gesetzes genügt. Der Mieter hat aber neue Härtegründe unverzüglich geltend zu machen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Mieter nach dem Gesetz verpflichtet ist, sich innerhalb eines Monats zu entscheiden, ob er aufgrund der angekündigten Maßnahmen das Mietverhältnis außerordentlich kündigen will. Zudem hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an einer schnellen Bekanntgabe der Härtegründe.





§ 3 Beginn und Dauer

Der Vermieter beginnt mit seinen baulichen Maßnahmen am ; sie werden voraussichtlich bis zum abgeschlossen sein. Die Wohnung des Mieters wird entsprechend dem Bauzeitenplan gem. Anlage 2 dieser Vereinbarung voraussichtlich in der Zeit vom bis zum von den Handwerkern und sonstigen mit dem Umbau befassten Personen betreten werden.

Der Vermieter wird den Mieter durch Übersendung eines aktuellen Bauzeitenplans (bzw. Auszug für seine Wohnung) informieren, wenn die konkreten Zeiten für Arbeiten in der Wohnung bekannt sind oder wenn sich Änderungen im Hinblick auf die angekündigten Zeiten für die Wohnung des Mieters ergeben. Der jeweils aktuelle Bauzeitenplan für Arbeiten im und am Haus wird an geeigneter Stelle (z.B. Treppenhaus) ausgehängt und bei Bedarf aktualisiert. Die genauen Zeiten für notwendiges Betreten der Mietwohnung werden dem Mieter jeweils mit einer Frist von mindestens 24 Stunden angekündigt. Das gilt sinngemäß auch für Arbeiten auf einem Gerüst vor den Fenstern der Wohnung. Er erteilt zur Betretung seiner Wohnung grundsätzlich seine Zustimmung. Sind Änderungen dieser Zeiten aus zwingenden Gründen wegen Verhinderung des Mieters erforderlich, so wird der Mieter diese mit der örtlichen Bauleitung abstimmen.

Erläuterung

§ 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass auch der Mieter Planungssicherheit benötigt. Beginn und geplantes Ende der Modernisierung werden durch einen Bauzeitenplan belegt. Der Mieter sichert dem Vermieter den Zutritt in die Wohnung, soweit die Baumaßnahmen dies erfordern. Maßstab ist der Bauzeitenplan, dessen Änderungen dem Mieter dann angezeigt werden müssen, wenn er davon betroffen ist.





§ 4 Gebot der Rücksichtnahme

Der Vermieter wird die Arbeiten möglichst schonend und zügig durchführen. Dabei ist dem Umstand, dass die Wohnung bewohnt ist, besonders Rechnung zu tragen.

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



Erläuterung

§ 4 verpflichtet den Vermieter zur schonenden und zügigen Ausführung der Arbeiten. Im Gegenzug unterstützt der Mieter die Maßnahmen, indem er alles unterlässt, was sich als Hemmnis bei der Durchführung erweisen kann.



§ 5 Bauvorbereitung und 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 Mieter wirkt im Rahmen seiner persönlichen Möglichkeiten an den Arbeiten mit. Beispielsweise wird der Mieter Wertgegenstände, z.B. Schmuck oder Laptop etc., selbst sicher verwahren.

Sofern Gegenstände oder Haustiere des Mieters nicht sicher 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.

Der Vermieter stellt jeweils nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen in der Wohnung in Absprache mit dem Mieter Reinigungskräfte zur Verfügung.

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

Erläuterung

Während und nach Beendigung der Baumaßnahmen ist ein häufiger Streitpunkt die Reinigung der Mieträume. § 5 stellt sicher, dass der Vermieter insoweit für die Beseitigung des Schmutzes Sorge tragen muss.

Der Mieter unterstützt die Modernisierungsarbeiten, indem er entgegen der gesetzlichen Regelung sich auch bei der Sicherung und Räumung des Mobiliars mitwirkt.







§ 6 Mietminderung

Wird der Mieter durch die baulichen Maßnahmen des Vermieters in seinem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, ist er zur Mietminderung berechtigt. In Anbetracht der unter Anlage 1 beschriebenen Maßnahmen iVm dem Bauzeitenplan gehen die Vertragsparteien davon aus, dass eine Mietminderung von Prozent der jeweiligen Monatsnettomiete angemessen ist.

Erläuterung

Es ist vorgesehen, dass die Vertragsparteien sich von Anfang an auf einen bestimmten Minderungsbetrag für die Zeit der Bauarbeiten verständigen können. Das erleichtert einerseits die Rechtsdurchsetzung des Minderungsrechtes für den Mieter und schafft für den Vermieter Rechtssicherheit. Durch die Regelung wird allerdings nicht ausgeschlossen, dass bei unvorhersehbaren weiteren Beeinträchtigungen eine höhere Minderungsquote vom Mieter geltend gemacht werden kann. Dies entspricht auch der Gesetzeslage des § 536 Absatz 4 BGB. Die Mietminderung wird von den Parteien individuell ermittelt. Damit sich innerhalb der Wirtschaftseinheit keine Unterschiede ergeben und hohe Verbräuche nicht zu einem Vorteil des Mieters führen, wird in § 6 als Berechnungsgrundlage nicht die Bruttomiete, sondern die Nettomiete gewählt.





§ 7 Mieterinvestitionen

Der Mieter hat in der Vergangenheit bauliche Maßnahmen vorgenommen (.....), die durch die unter Anlage 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.

Erläuterung

§ 7 schafft Rechtssicherheit für einen Erstattungsanspruch des Mieters in den Fällen, bei denen er eigene Mietermodernisierungen vorgenommen hatte, die durch die Modernisierungsmaßnahmen wertlos werden. Wichtigster Anwendungsfall dürfte bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen die mieterseits eingebaute Heiztherme sein. Indem der Mieter einen Erstattungsbetrag erhält, entfällt der Härtegrund „vorausgegangene Verwendungen“ des Mieters.





§ 8 Aufwendungen

Der Vermieter verpflichtet sich, Aufwendungen des Mieters, welche infolge der in Anlage 1 genannten Arbeiten entstehen, in angemessenem Umfang zu ersetzen. Dazu können beispielsweise gehören Materialien, neu anzuschaffende Einrichtungsgegenstände, Räumungs- und Reinigungsarbeiten sowie durch die Maßnahmen veranlasste Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten). Hierfür wird dem Mieter mit Beginn der Arbeiten gem. § 3 des Vertrages ein Vorschuss in Höhe von Euro gewährt. Über den geleisteten Vorschuss muss nach Abschluss der baulichen Arbeiten abgerechnet werden. Soweit der Mieter oder Familienangehörige erforderliche Arbeiten ausführen, sind diese mit 10 Euro brutto pro Stunde zu vergüten. In Fällen notwendiger Ersatzbeschaffungen ist ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.



Erläuterung

§ 8 präzisiert die Erstattung von Aufwendungen, die der Mieter aufgrund der baulichen Maßnahmen des Vermieters vornehmen muss.



§ 9 Mietersprechstunde

Der Vermieter stellt sicher, dass er selbst oder ein von ihm bestimmter Vertreter (z.B. Bauleiter, Hausmeister) dem Mieter während der Bauzeit einmal wöchentlich in der Zeit von 17:00h bis 19:00h für Fragen, Wünsche und Anregungen auf der Baustelle zur Verfügung steht. Den Wochentag wird der Vermieter durch Aushang bekannt machen. Für dringende Absprachen außerhalb dieser Zeiten stellt der Vermieter eine telefonische Erreichbarkeit z.B. des Bauleiters während der Arbeitszeiten zur Verfügung (z.B. Handynummer).

Erläuterung

Zurückgehaltene Informationen belasten das Mietverhältnis und damit die reibungslose Durchführung der Arbeiten. Daher dient es dem Interesse beider Vertragsparteien, dass der Mieter wöchentlich über den Fortgang der Arbeiten, ggf. über Änderungen oder Schwierigkeiten informiert wird. Der Vermieter hat diese Informationen in § 9 durch geeignete Personen sicherzustellen.





§ 10 Vorübergehender Auszug

Ist aufgrund der in Anlage 1 beschriebenen Arbeiten ein vorübergehender Auszug des Mieters erforderlich, sind die Parteien verpflichtet, eine Sondervereinbarung über diesen Umstand zu treffen. In dieser Vereinbarung sind u.a. die für die Zeit der Umbaumaßnahmen zu zahlende Miete, die Erstattung notwendiger Umzugskosten und erforderlicher Aufwendungen sowie die Kosten der Ersatzunterkunft festzuhalten.

Der Mieter hat in jedem Fall das Recht, nach Abschluss der Arbeiten in seine Wohnung zurück zu kehren.

Entschließt der Mieter sich, nicht mehr in seine alte Wohnung zurück zu ziehen, so erklärt der Vermieter sich bereit, einen Mietaufhebungsvertrag zu schließen und eine angemessene finanzielle Abgeltung der Nachteile des Wohnungswechsels zu vereinbaren. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 13 bleibt davon unberührt erhalten.

Erläuterung

Der Entwurf verzichtet darauf, für den Fall, dass der Mieter wegen der geplanten Arbeiten vorübergehend räumen muss, konkrete Regelungen vorzuschlagen. Dieser Fall bedarf einer umfassenden vertraglichen Grundlage. Daher werden hier zum Schutz der Parteien in § 10 die wichtigsten Regelungsinhalte einer solchen notwendigen Vereinbarung in Erinnerung gerufen.





§ 11 Mieterhöhung

Der Vermieter versichert, dass die baulichen Maßnahmen im Sinne des § 1 eine nachhaltige und spürbare Einsparung von Endenergie bewirken. Aufgrund dieses Umstandes vereinbaren die Parteien eine Mieterhöhung in Höhe von monatlich Euro/qm. Die neue Grundmiete beträgt somit Euro/mtl. Die Parteien vereinbaren die neue Miete mit dem Vorbehalt, dass die zuständige Behörde keine Bedenken erhebt.

Um die Einhaltung der Wirtschaftlichkeit zu Gunsten des Mieters zu belegen, erstellt der Vermieter eine übersichtliche und nachvollziehbare Kostenaufstellung, aus der sich für den Mieter ergibt, dass die Jahresmieterhöhung nicht 6% der für die Mieterwohnung aufgewendeten Modernisierungskosten übersteigt. Der Vermieter muss die Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht belegen.

Der Mieter erklärt sich bereit, die infolge der Maßnahmen neu entstehenden Betriebskosten zu tragen. Das sind die Kosten für:

.....
.....

Die Vertragsparteien treffen darüber hinaus folgende Absprache:

.....
.....
.....



§ 12 Zahlungsbeginn

Die vereinbarte Mieterhöhung ist erstmalig zu zahlen mit Beginn des auf den Abschluss der Energieeinsparmaßnahmen folgenden nächsten Monats. Weitere Mieterhöhungen werden für die nächsten Jahre ausgeschlossen. Hiervon sind Betriebskostenerhöhungen ausgenommen.

Erläuterung

§11 regelt die Mieterhöhung. Dabei wird dem Umstand der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen. Der Vermieter kann planungssicher sein Objekt den neuzeitlichen Erfordernissen anpassen und damit nachhaltig modernisieren. Der Mieter beteiligt sich an der energetischen Maßnahme, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse von beiden Vertragsparteien zu tragen ist, im angemessenen Umfang. Da Energieeinsparmaßnahmen regelmäßig teuer und die energetischen Einsparungen beim Mieter eher gering sind, also eine Warmmietenneutralität nicht zu erreichen ist, wäre eine 11% Umlage gem. § 559 BGB unangemessen. Daher sieht die vertragliche Regelung eine Vereinbarung zur Mieterhöhung vor, die auf 6% der Investitionskosten beschränkt wird. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nachzuweisen. Im Einzelfall kann sich daraus eine Rendite ergeben, die weit über der gesetzlich vorgesehenen Marge gem. § 559 BGB liegt.

Der Mieter trägt darüber hinaus die durch die Modernisierung entstehenden neuen Betriebskosten. Insoweit trägt diese Regelung zur Rechtssicherheit bei der Behandlung dieses in Literatur und Rechtsprechung umstrittenen Themas bei.

Die Parteien können an dieser Stelle weitergehende Absprachen treffen. So kann es für den Mieter sinnvoll sein, dass der Vermieter auf eine Umwandlung der Wohnung in Eigentumswohnungen verzichtet oder für eine bestimmte Zeit auf das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs verzichtet. Auch Regelungen über Schönheitsreparaturen oder über den notwendigen Rückbau von Mietermaßnahmen können Gegenstand einer Vereinbarung sein.

Sofern die Mieter Transfermittel erhalten, kann für eine vereinbarte Zustimmung die Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich werden. Diesem Umstand wird durch Einführung eines Vorbehaltes Rechnung getragen.



Erläuterung

§ 12 schlägt optional vor, die Mieterhöhungsmöglichkeiten - mit Ausnahme der Betriebskostenerhöhungen – mehrere Jahre auszuschließen. Diese Regelung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Mieter in Anbetracht künftiger vermuteter Energiepreissteigerungen einer deutlich höheren Mieterhöhung zugestimmt hat, als er an nachgewiesenen Einsparungen erwarten darf.



§ 13 Kündigung

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Zeitpunkt der Modernisierungsmiet-
erhöhung das Mietverhältnis monatlich außerordentlich zum Ablauf
des jeweils folgenden Monats zu kündigen.

Erläuterung

Auch das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters kann nicht
vertraglich ausgeschlossen werden. Mit der Aufnahme in einen eige-
nen § 13 wird der Bedeutung dieses Mieterrechtes Rechnung getra-
gen, indem es erweitert wird. Dem Vermieter entsteht dadurch kein
Nachteil, da er die Wohnung regelmäßig mit einer „höheren“ Neuver-
mietungsmiete auf dem Markt anbieten kann.



§ 14 Bestandteil des Mietvertrages

Die Vereinbarung ist Bestandteil des
Mietvertrages vom..... .

Ort, den

Vermieter Mieter

Erläuterung

§ 14 nimmt Bezug auf den schon abge-
schlossenen Mietvertrag. Die Bezugnahme
ist von Bedeutung, wenn Vereinbarungen
getroffen werden, die auch für den Rechts-
nachfolger einer Partei verbindlich sein
sollen oder wenn die Schriftform gem.
§ 550 BGB die Langfristigkeit des Mietver-
trages sicherstellen will.

Ihre Ansprechpartner

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) ist die Dachorganisation für 322 örtliche Mietervereine in Deutschland. Die Mietervereine sind rechtlich und organisatorisch selbstständig und über 15 Landesverbände im Deutschen Mieterbund zusammengeschlossen. Etwa 1.300 hauptberufliche und 2.500 ehrenamtliche Mitarbeiter sind im Deutschen Mieterbund tätig. Ihre Arbeit wird aus Mitgliedsbeiträgen finanziert. Eine öffentliche Förderung gibt es nicht, das garantiert die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der Mieterorganisation. Zurzeit sind etwa 1,24 Millionen Mieterhaushalte, das heißt rund drei Millionen Mieterinnen und Mieter, Mitglied eines örtlichen Mietervereins.

Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Hauptthemen sind der Mieterschutz, bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die energetische Modernisierung, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien und die Gestaltung des Wohnumfeldes. Weitere Themen sind Fragen des Städtebaus und der Städtebauförderung, Maklerrecht oder Betriebskosten.

Neben der politischen Interessenvertretung der Mieter gehört die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zu den Schwerpunkten der Mieterbund-Tätigkeit. Bei rund 22 Millionen Wohnraummietverhältnissen ist das Mietrecht für 50 Millionen Mieter und Vermieter von größter praktischer Bedeutung. Durch regelmäßige Veröffentlichungen und Berichte in Presse, Funk und Fernsehen, durch eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren, das Mieterlexikon, die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mieterrechtliche Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WuM), trägt der Deutsche Mieterbund diesem hohen Informationsbedürfnis Rechnung.



*Dr. Franz-Georg Rips,
Präsident des Deutschen
Mieterbundes*



*Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen
Mieterbundes*



DEUTSCHER MIETERBUND

Mietervereine – 500 Mal in Deutschland

Ausführliche und konkrete Rechtsberatung in einem persönlichen Gespräch erhalten Mieterinnen und Mieter bei ihrem örtlichen Mieterverein. Heute gibt es 322 DMB-Mietervereine an mehr als 500 Standorten in Deutschland. Hier erhalten Mitglieder kompetente Hilfe, so schnell wie möglich, ohne Wartezeiten, kostenlos. Die Mitgliedschaft in einem örtlichen Mieterverein kostet etwa 40 – 80 Euro im Jahr. Häufig ist im Beitrag schon eine Mietrechtsschutzversicherung, z.B. die DMB Rechtsschutz-Versicherung, enthalten. Den nächstgelegenen DMB Mieterverein findet man zum Beispiel über Internet, www.mieterbund.de, oder unter Tel.-Nr. 030 – 2 23 23 0

Telefon-Hotline – täglich von 10.00 – 20.00 Uhr

Eine telefonische Erst- oder Kurzberatung auch für Nichtmitglieder bietet der DMB unter Tel.-Nr.: 0900/ 12 000 12 an. Erfahrene Mietrechtsexperten helfen sofort und schnell, auch abends und am Wochenende, täglich zwischen 10.00 und 20.00 Uhr. Telefonate mit der Erstberatungs-Hotline kosten 2 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz. Ab der zweiten Minute wird sekundengenau abgerechnet. Über Mobilfunknetze oder regionale Anbieter ist die Hotline nicht erreichbar.

Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

Mieterbund24 ist die kompetente, schnelle, individuelle und direkte Hilfe bei allen Mietrechtsfragen. Wer Probleme, Sorgen oder Fragen hat, lässt sich unter www.mieterbund24.de registrieren, zahlt 25 Euro und kann dann seine Probleme schildern, ggf. Unterlagen, wie Mietvertrag oder Vermieterschreiben anhängen und online zur Beratung senden. Die Antwort eines der DMB-Mietrechtsjuristen kommt innerhalb von 6 Stunden. Vorausgesetzt, die Anfrage wird Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 14.00 Uhr gestellt. Später eingehende oder Wochenend-Fragen werden bis 14.00 Uhr des nächsten Werktags beantwortet.

www.mieterbund.de – Informationen, Tipps und viele nützliche Hinweise

Auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes www.mieterbund.de finden Mieterinnen und Mieter immer die aktuellsten Urteile und Informationen zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs oder zu politischen Entscheidungen. Daneben gibt es hunderte von Tipps und Ratschlägen rund um das Mietrecht.

Impressum

Herausgeber

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.
Klimakampagne „für mich. für dich. fürs klima.“
Markgrafenstraße 66, 10969 Berlin
Telefon: 030/258 00-0
www.verbraucherfuersklima.de
verbraucherfuersklima@vzbv.de

Verantwortlich für den Inhalt

Deutscher Mieterbund (DMB)
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Telefon: 030/223 23-0
www.mieterbund.de
info@mieterbund.de

Redaktion

Norbert Eisenschmid (DMB), Hermann-Josef Wüstefeld (DMB), Ulrich Ropertz (DMB)

Gestaltung

MS Kompakt GmbH, Amsterdamer Str. 72, 50735 Köln

Fotonachweis

Bernd Bohlen, Bilderbox, BMVBS (Titel), dpa, imago stock&people

Druck

Druckerei Conrad GmbH

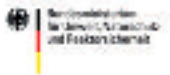
Gedruckt auf 100% Recyclingpapier. Stand: 12/2010



Der Deutsche Mieterbund und die 322 örtlichen DMB-Mietervereine sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Die Mieterorganisation finanziert sich ausschließlich aus Mitgliedsbeiträgen und ist parteipolitisch neutral. Die Wohnkosten in Deutschland, insbesondere auch die hohen Heizkosten und Energiepreise, sind ein immer wichtiger werdendes Thema für den Deutschen Mieterbund.

Weitere Informationen: www.mieterbund.de
Kontakt: info@mieterbund.de

Gefördert durch:



verbraucherzentrale

für mich. für dich. fürs klima. – eine Allianz der Verbraucherzentralen mit:

