

Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen

Präambel	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. 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.
§ 1 Vereinbarungspartner	Modernisierungsvereinbarung betreffend die Wohnung _____ im EG/OG _____ im Anwesen Straße _____ PLZ _____ Ort _____ zwischen Frau/Herrn _____ Straße _____ PLZ _____ Ort _____ – Vermieter/in – und Frau/Herrn _____ Straße _____ PLZ _____ Ort _____ – Mieter/in –
§ 2 Baumaßnahmen	(1) Der Vermieter beabsichtigt, Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB durchzuführen. (2) Nach derzeitigem Stand sind folgende Maßnahmen geplant: ☐ _____ _____ _____ _____ ☐ entsprechend der beigefügten Baubeschreibung 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. (3) Der Vermieter wird die Arbeiten im Gebäude sowie in der Wohnung des Mieters möglichst schonend und zügig durchführen. (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.

§ 3 Beginn und Dauer der Baumaßnahmen	(1) Die Maßnahmen am Haus sollen am _____ beginnen. Sie werden voraussichtlich bis zum _____ andauern. Kurzfristige Terminänderungen oder Verzögerungen im Ablauf sind möglich. (2) Die Arbeiten in der Wohnung des Mieters werden voraussichtlich von _____ bis einschließlich _____ dauern. Kurzfristige Terminänderungen oder Verzögerungen im Ablauf sind möglich. (3) Der Vermieter oder die Handwerker werden den Mieter rechtzeitig über die konkreten Arbeiten in der Wohnung des Mieters informieren. (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.
§ 4 Duldungspflicht	(1) Der Mieter verpflichtet sich, die aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Insbesondere zählt hierzu die Gewährung des Zutritts zu seiner Wohnung. (2) Der Mieter erklärt, dass Gründe, die die Maßnahmen für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes als Härte erscheinen lassen, insbesondere ▪ aus den baulichen Maßnahmen gemäß Anlagen, ▪ aus den baulichen Folgen, ▪ aus vorausgegangenen Aufwendungen des Mieters und ▪ aus der zu erwartenden Mieterhöhung, die eine Duldungspflicht des Mieters gem. §555d Absatz 2 BGB hindern würden, nicht vorliegen.
§ 5 Bauphase	(1) Der Mieter verpflichtet sich, die betroffenen Räume im für die Maßnahmen erforderlichen Umfang pünktlich vorzubereiten und gegebenenfalls zu räumen. (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. (3) Für einen Hotelaufenthalt vereinbaren die Parteien einen pauschalen Tagessatz von _____ Euro für die Dauer der Nichtbewohnbarkeit der Wohnung.
§ 6 Reinigungs- und Renovierungsarbeiten	(1) Bezüglich der Reinigungsmaßnahmen, die in der Wohnung des Mieters erforderlich werden, sind sich die Parteien einig, dass ☐ diese nach Beendigung der Baumaßnahmen vermierterseits selbstständig und fachgerecht durchgeführt werden. ☐ diese nach Beendigung der Baumaßnahmen mieterseits selbstständig und fachgerecht durchgeführt werden. (2) Soweit aufgrund der durchgeführten Maßnahmen Renovierungsarbeiten durchgeführt werden müssen, sind sich die Parteien einig, dass ☐ diese nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht vermierterseits durchgeführt werden. ☐ diese nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht mieterseits durchgeführt werden. (3) Die für Maßnahmen i. S. d. Abs. 1 und Abs. 2 anfallenden Kosten sind bei der Berechnung der Mieterhöhung (siehe § 10) berücksichtigt.
§ 7 Eigenleistungen des Mieters	Ansprüche auf Kostenersatz für Eigenleistungen des Mieters sind bei der Ermittlung der Mieterhöhung berücksichtigt und abgegolten.
§ 8 Mietminderung	Der Mieter verzichtet für die in § 3 vereinbarte Dauer der Maßnahmen auf eine Mietminderung in Bezug auf die Maßnahme. Der Verzicht ist bei der Ermittlung der Mieterhöhung berücksichtigt und abgegolten.

§ 9 Ansprechpartner	(1) Während der Durchführung der Maßnahmen ist der Vermieter oder sein Beauftragter für Fragen bezüglich der Maßnahme unter folgenden Kontaktdaten regelmäßig zur angegebenen Zeit zu erreichen: <i>Kontaktperson</i> _____ <i>Telefonnummer</i> _____ <i>Zeit</i> _____ (2) Eine telefonische Auskunft außerhalb dieses Zeitraums kann nicht garantiert werden. (3) Für Änderungen oder vorübergehende Abweichung der in Absatz 1 angegebenen Daten bedarf es keiner Anpassung dieser Vereinbarung.
§ 10 Kündigungsverzicht	Die Vertragsparteien vereinbaren, dass beide Seiten ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit der erhöhten Miete für ein Jahr auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten.
§ 11 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses	Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf des Zeitraums des Kündigungsverzichts beendet werden, verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter die hierdurch verursachten Mietmindereinnahmen für die Dauer von zwei Jahren zu ersetzen, soweit der Mieter die Beendigung des Mietverhältnisses verursacht hat. Der Vermieter ist im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet, die Mindereinnahmen zu minimieren.
§ 12 Mieterhöhung	(1) Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen wird von den Parteien unter Berücksichtigung der §§ 6, 7 und 8 eine Mieterhöhung vereinbart. (2) Die bisher gezahlte Miete (netto/ brutto) in Höhe von _____ Euro erhöht sich um _____ Euro. Danach beträgt die Miete künftig _____ Euro pro Monat (netto/brutto). (3) Die vereinbarte Mieterhöhung ist mit Beginn des auf die Beendigung der Maßnahme folgenden übernächsten Monats erstmalig zu zahlen. Der Vermieter setzt den Mieter über die Beendigung der Maßnahmen schriftlich in Kenntnis.
§ 13 Nachträgliche Anpassung der Vereinbarung	(1) Wenn die Maßnahmen nicht in dem geplanten Umfang umgesetzt werden können, kann jede der Parteien gemäß § 313 Absatz 1 BGB eine Anpassung dieser Vereinbarung verlangen. (2) Dies gilt nur bei für den Mieter wesentlichen Leistungsänderungen in der Bauausführung. Der Mieter muss nicht über für ihn unwesentliche Leistungsänderungen informiert werden.
§ 14 Widerruf	Der Vermieter hat das Recht, diese Vereinbarungen bis zum _____ in Textform zu widerrufen.
§ 15 Sonstige Vereinbarungen	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

Datum / Unterschrift Mieter

Datum / Unterschrift Vermieter

Anmerkungen für die Praxis

Zu § 3 – Beginn und Dauer der Maßnahme

Wenn der Handwerker den Mieter direkt informiert, wird er hierfür in der Regel dessen Kontaktdaten benötigen. Bitte prüfen, ob gegebenenfalls eine datenschutzrechtliche Einwilligung des Mieters vorliegt oder noch benötigt wird.

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 - Kündigungsverzicht

Im Rahmen der Mietpreisbremse (§ 556e Abs. 1 Satz 2 BGB) dürfen bei einer Neuvermietung Mieten nicht berücksichtigt werden, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Der Kündigungsverzicht ist also in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, erforderlich, um zu gewährleisten, dass eine Neuvermietung der Wohnung erst dann erfolgen muss, wenn die Ausschlussfrist des § 556e Absatz 1 Satz 2 BGB abgelaufen ist.

Der Paragraph wird durch Fettdruck gesondert hervorgehoben, da ein solcher Verzicht vor Einführung der Mietpreisbremse nicht üblich war.

Zu § 11 – Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Sollte das Mietverhältnis trotz Kündigungsausschluss vor dessen Ablauf beispielsweise aufgrund einer außerordentlichen Kündigung beendet werden, kann die erhöhte Mieter in Mietpreisbremsengebieten nicht bei der Neuvermietung berücksichtigt werden. Die Investition ist dann für den Vermieter nicht rentabel. Sollte die frühzeitige Beendigung in den Verantwortungsbereich des Mieters fallen, dann ist es gerechtfertigt, dass er dem Vermieter zumindest für einen Zeitraum von zwei Jahren den entstehenden Mietausfall kompensiert. Eine Kompensation über einen längeren Zeitraum wird vermutlich von der Rechtsprechung als unangemessen betrachtet, sodass in der Folge die Klausel unwirksam wäre.

Zu § 12 - 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.

Bei der gesetzlichen Modernisierungsmieterhöhung sind Erhöhungen der jährlichen Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 8 Prozent der auf die Wohnung aufgewendeten Kosten zulässig. Allerdings darf sich hierbei die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung darf von diesen Werten jedoch abgewichen werden.

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 § 13 – 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.

Zu § 14 – Widerruf

Durch diese Klausel soll erreicht werden, dass sich der Vermieter von der Vereinbarung wieder lösen kann, wenn er nicht mit allen betroffenen Mietern eine vergleichbare Modernisierungsvereinbarung wirksam und unwiderruflich abschließen kann. So wird verhindert, dass er an Vereinbarungen gebunden ist, deren Durchführung andere Mieter verhindern können. Die Frist sollte dementsprechend großzügig gewählt werden, sodass ausreichend Zeit besteht, mit allen betroffenen Mietern eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen und deren eventuelle Widerrufsfrist (vgl. zu § 15 – Sonstige Vereinbarungen) verstreichen zu lassen, bevor der Vermieter an alle Vereinbarungen gebunden ist.

Zu § 15 – Sonstige Vereinbarungen

Vor Ausfertigung der Vereinbarung muss geprüft werden, ob auch dem Mieter ein Widerrufsrecht nach § 312 ff BB zusteht. Sollte dies der Fall sein, dann muss ihm eine Widerrufsbelehrung entsprechend des gesetzlichen Musters (BGBl 2013 Teil I, Nr. 58, S. 3663) erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist zum einen, dass es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 310 Absatz 3 BGB (Vermieter = Unternehmer; Mieter = Verbraucher) handelt. Weitere Voraussetzung für die Pflicht zur Erteilung einer entsprechenden Widerrufsbelehrung ist ein Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters (§ 312b BGB) oder per Fernabsatz (§ 312c BGB).